



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“**

### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 22.05.2025

Projekt-Nr.: 3042.201

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen a. d. Donau**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 60994-0

Fax: 08431 60994-20

E-Mail: [info@oberhausen-donau.de](mailto:info@oberhausen-donau.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets .....	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	4
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	5
1.3.1	Naturräumliche Lage .....	5
1.3.2	Reliefstruktur .....	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	5
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
<b>2</b>	<b>Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Regionalplan (RP) .....	8
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	10
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK).....	10
2.5	Waldfunktionsplan .....	10
2.6	Flächennutzungsplan .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	12
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.1.3	Schutzgut Boden .....	13
3.1.4	Schutzgut Wasser .....	15
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	17
3.1.6	Schutzgut Landschaft .....	18
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	19

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen .....	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	22
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	22
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	23
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
<b>4</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Referenzliste und verwendete Quellen .....</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	9
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen .....	11

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	23
---------	------------------------------------------------	----

# **1 Einleitung**

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Gemeinderat Oberhausen hat am 16.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ in Unterhausen beschlossen.

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sollen im Südwesten von Unterhausen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Lehenweg“ geschaffen werden.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **1.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **1.2.1 Lage und Erschließung**

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt im nördlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen.

Die Gemeinde hat neun Gemeindeteile mit den Hauptorten Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Kreut und ist durch die Bundesstraße B16 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrerer Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Unterhausen. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang des Mühlwegs. Die Erschließung erfolgt von der Birkenstraße oder der Lindenstraße aus über den bestehenden Lehenweg. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Im Norden und Osten sowie im Süden grenzt Bebauung an das Projektgebiet an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer daran anschließenden Waldfläche.

### **1.2.2 Beschaffenheit**

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 5.060 m<sup>2</sup> auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 8, 244, 244/4 und 3/19, Gemarkung Unterhausen.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Lehenweg) und dem angrenzenden Straßenbegleitgrün wird das Baugebiet bislang als Intensivgrünland

genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft teilweise der Schwärzgraben (Gewässer 3. Ordnung).

### **1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **1.3.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Aindlinger Terrassentreppe“ (048) zuzuordnen.

#### **1.3.2 Reliefstruktur**

Das Gelände liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 407 m ü. NN und steigt nach Südwesten auf ca. 410 m ü. NN an. In Richtung Westen entlang der Entwässerungsmulde fällt das Gelände auf ca. 403 m ü. NN ab.

#### **1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit Obere Süßwassermolasse, ungegliedert.<sup>1</sup>

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Fluviatile Untere Serie“ mit den Merkmalen Ton, Schluff und Mergel, im Wechsel mit Sanden und vereinzelt (Fein-)Kieseinschaltungen. Die Durchlässigkeiten der Grundwasserleiter sind in den sandigen Partien mäßig. Das Filtervermögen ist in den feinkörnigen Abschnitten +/- hoch, ansonsten gering.<sup>2</sup>

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 nennt für das Baugebiet den Bodentyp 8c: Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Der Bereich der Abflussmulde reicht zudem in den Bodentyp 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).<sup>3</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt in der Region bei 9,9°C, die Niederschlagssumme bei 810 mm.<sup>4</sup>

#### **1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (GK500) [Abfrage: Juni 2025]

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: Juni 2025]

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 [Abfrage: Juni 2025]

<sup>4</sup> Klimadiagramm für Neuburg an der Donau, unter: [de.climate-data.org](http://de.climate-data.org) [Abfrage Juni 2025]

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit M6a, unter: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfrage: Juni 2025]

### **1.3.5 Schutzgebiete**

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

## **1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### **1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

### **1.4.2 Methodik der Umweltprüfung**

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 20.07.2023 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 13.06.2025)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen (August 1998)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) in der Fachanwendung Karla.Natur (Stand: 13.06.2025)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.

- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

## **2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2023 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

Oberhausen ist in der Strukturkarte des LEP im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

## **2.2 Regionalplan (RP)**

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 19.12.2022) liegt die Gemeinde Oberhausen im allgemeinen ländlichen Raum. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 30 km entfernt, das nächstgelegenen Mittelzentrum, die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau ist rund 9 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

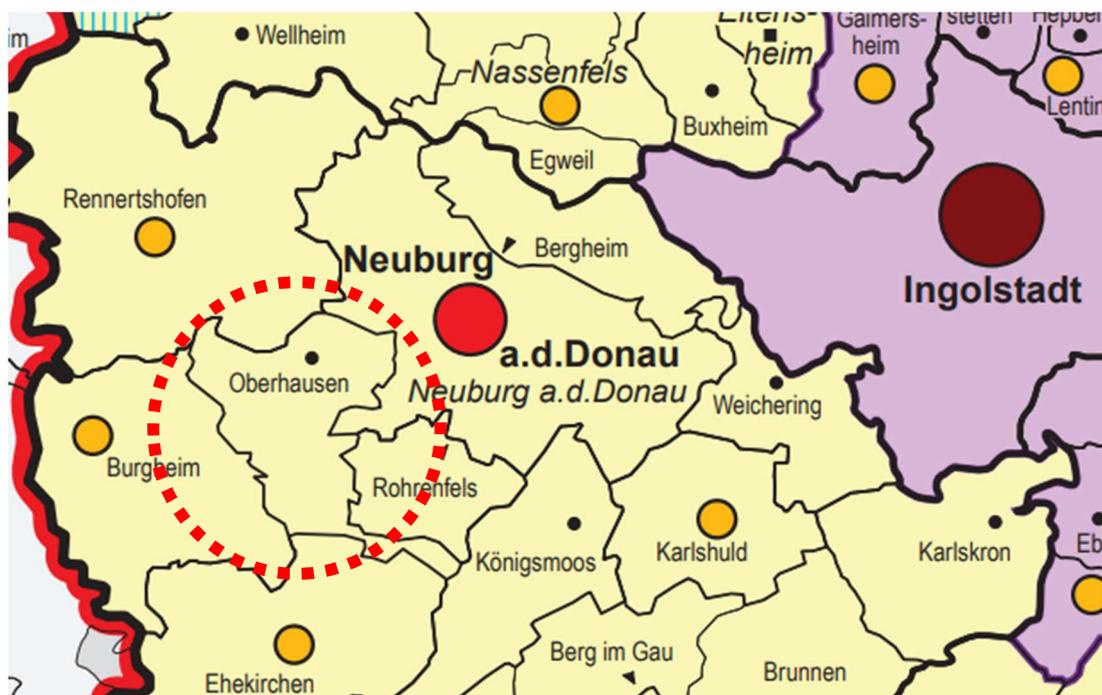


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt<sup>6</sup>

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

<sup>6</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

### 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>7</sup> des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen nennt für das Plangebiet keine Schwerpunktgebiete.

In der Karte 2.1 Gewässer ist der Bach im Norden des Planungsumgriffs im Bereich der Abflussmulde als weiteres Gebiet für die Wiederherstellung eines gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums zur Entwicklung der kleinen Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen für Fließgewässerorganismen gekennzeichnet.

Die Karte 2.3 Trockenstandorte nennt für das Projektgebiet die Förderung von Trockenlebensräumen in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten: Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine sowie Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Säume und Wiesenrandstreifen entlang und zwischen bestehenden Kleinstrukturen.

### 2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

Folgende Nachweise existieren im Umfeld des Planungsumgriffs:

- Ca. 60 m westlich des Endes der Abflussmulde: Springfrosch (*Rana dalmatina*, 2009), Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*, 2018), Grasfrosch (*Rana temporaria*, 1990), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*, 1990, 2009)
- Ca. 140 m östlich des Baugebiets: Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*, 2001)
- Ca. 180 m südwestlich des Baugebiets an der Bahnlinie: Zauneidechse (*Lacerta agilis*, 2014)

Weitere Nachweise befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

Beim Springfrosch sowie der Zauneidechse handelt es sich um saP-relevante Arten. Das Untersuchungsgebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, weshalb die Flächen keinen geeigneten Lebensraum für die genannten Arten bieten. Dies bestätigt auch die saP-Vorabschätzung durchgeführt von WipflerPLAN auf Grundlage einer Ortsbegehung im Juli 2023, welche keine Betroffenheiten aufzeigt. Eine Beeinträchtigung der Arten ist durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.

### 2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

---

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, [Stand: August 1998]

## 2.6 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle den Zielvorstellungen der Gemeinde.

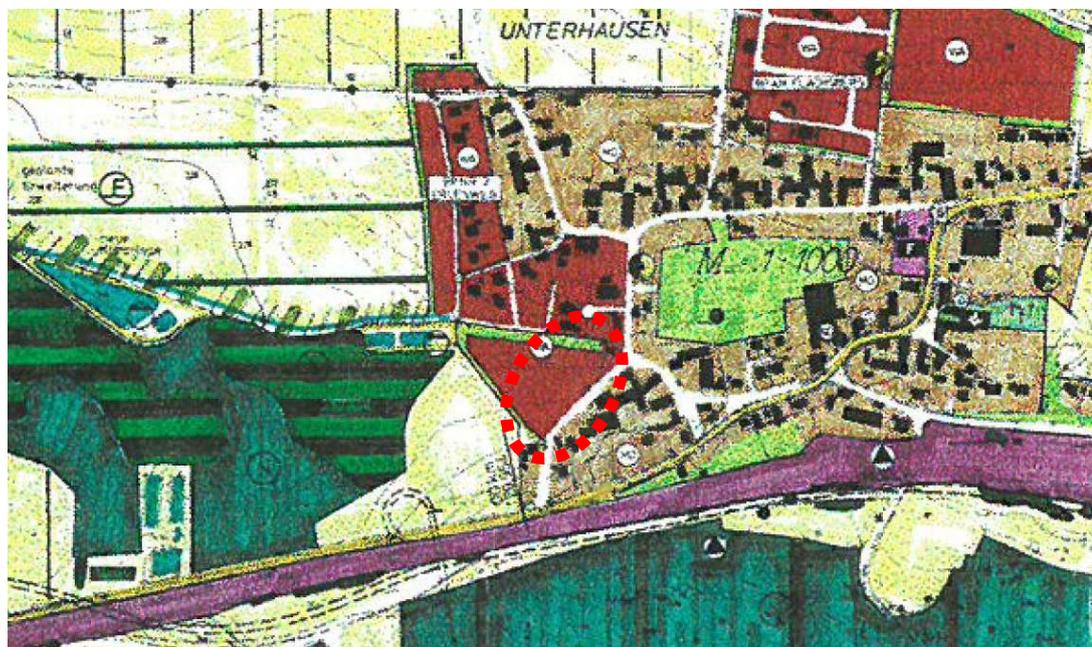


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen

Der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und dazugehöriger Flächen zur Erschließung, für die Eingrünung und die Wasserwirtschaft etc. ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und setzt die im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorbereiteten Siedlungsentwicklung verbindlich um.

## 3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

### 3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

#### Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Westen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen gefolgt von Wald begrenzt. Ansonsten befindet sich die Bebauung Unterhausens umliegend. Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nachdem Offenlandbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind im Plangebiet sowie angrenzend keine Gehölzstrukturen vorhanden, wodurch eine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten ebenfalls auszuschließen ist.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind im direkten Planumfang keine Fundpunkte verzeichnet. Im Umgriff von knapp 200 m befinden sich Nachweise des Springfroschs (*Rana dalmatina*) sowie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), wobei es sich um saP-relevante Arten handelt. Das Untersuchungsgebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, weshalb die Flächen keinen geeigneten Lebensraum für die genannten Arten bieten. Dies bestätigt auch die saP-Vorabschätzung durchgeführt von WipflerPLAN auf Grundlage einer Ortsbegehung im Juli 2023, welche keine Betroffenheiten aufzeigt. Eine Beeinträchtigung der Arten ist durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Grünlandfläche, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.2 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 5.060 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche am Ortsrand von Unterhausen städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet über den Lehenweg.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt.

Mit der Planung soll neuer und attraktiver Wohnraum am Ortsrand von Unterhausen in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Unterhausen mit guter Anbindung an die nächstgelegenen Städte Neuburg und Donauwörth sowie das Oberzentrum Ingolstadt geschaffen werden. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Gemeindegebiet spricht daher für den gewählten Standort. Hinzukommt, dass der wirksame Flächennutzungsplan das Vorhaben an diesem Standort durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets bereits konzeptionell vorbereitet. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten

Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

### Bestandsaufnahme

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt im Baugebiet der Bodentyp 8c (Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)) vor. Der Bereich der Abflussmulde reicht zudem in den Bodentyp 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).<sup>8</sup>

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch regelmäßige Befahrung sowie durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Grünlandfläche im Süden eine Acker-/Grünlandzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft einer landwirtschaftlichen Fläche) von 55 sowie im Norden von 46 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 45 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 44 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Grünlandfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Das Grundbaulabor Aichach führte eine Baugrunduntersuchung<sup>9</sup> zum geplanten Vorhaben durch. Demnach ist der Untergrund im Planungsbereich von bedingt tragfähigen, nicht zur Gründung geeigneten quartären Talfüllungen (Schluffe, stark schluffige Sande) geprägt, die durch Molassesedimente unterlagert werden.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 [Abfrage: Juni 2025]

<sup>9</sup> Grundbaulabor Aichach: Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Baugebiet am Lehenweg in Unterhausen“ [Stand: 27.02.2013]

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird kein Bodentyp, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre, versiegelt.

Zudem ist der natürliche Boden infolge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere durch regelmäßige Befahrung sowie Düngung und Nutzung von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlands im Plangebiet liegt allerdings über dem Landkreisdurchschnitt, demnach kommt es zu einem Verlust von verhältnismäßig ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft. Angrenzend bleiben weitreichende ertragsfähige Grünlandflächen bestehen, weshalb die betroffene Fläche lediglich von untergeordneter Bedeutung ist.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im Norden des Planungsumgriffs im Bereich der geplanten Abflussmulde verläuft der teils verrohrte Schwärzgraben (Gewässer 3. Ordnung).

Der Bereich der Abflussmulde ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“<sup>10</sup>

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut<sup>11</sup> ist der Schwärzgraben im Norden des Planungsumgriffs als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem

<sup>10</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 16.06.2025]

<sup>11</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Abfrage: 05.03.2024]

Abfluss gekennzeichnet. In diesem Bereich sind auch kleinteilige Geländesenken und Aufstaubereiche vorhanden.

*(Hinweis zu den Daten: Die Hinweiskarte basiert auf einem Verfahren, welches im Rahmen eines Forschungsvorhabens unter Federführung der Technischen Universität München entwickelt wurde. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen das Wasser in Fließwegen konzentriert, Geländesenken auffüllt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann. Die Hinweiskarte ist somit eine Analyse der Geländeoberfläche Bayerns und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)*

Im Rahmen der Baugrunderkundung durch das Grundbaulabor Aichach wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen 0,56 m bis 0,93 m unter GOK angetroffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Projektgebiet nicht möglich.<sup>12</sup>

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke darf in die öffentliche, als Mulde ausgebildete Grünfläche im Nordwesten eingeleitet werden und wird darüber einem bestehenden Rückhaltebecken nordwestlich des Geltungsbereichs zugeführt.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

---

<sup>12</sup> Grundbaulabor Aichach: Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Baugebiet am Lehenweg in Unterhausen“ [Stand: 27.02.2013]

### 3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Norden und Westen an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Die Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation durch Nutzungen im direkten Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht gegeben.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

Aufgrund der im Osten angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Norden und Westen benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten durch den Lehenweg begrenzt und zugleich erschlossen. Im Westen schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an, ansonsten befindet sich die Bebauung Unterhausens im Umfeld.

Das Baugebiet selbst wird bislang als Intensivgrünland genutzt. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 3 m ab. In Richtung Westen entlang der Entwässerungsmulde fällt das Gelände um weitere 4 m ab.

Ca. 150 m westlich der Bauparzellen befindet sich ein Waldbestand, welcher landschafts- und gebietsprägend ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen im Bereich der geplanten Baufläche sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

#### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Ackerfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. Nachdem die Bebauung lediglich um eine Reihe parallel zur bestehenden Bebauung bzw. zum Lehenweg ergänzt wird, ist die Veränderung als relativ gering anzusehen.

Am Nordwestlichen Rand der Bauparzellen sowie entlang des Straßenraums werden private, zu bepflanzende Eingrünungsflächen festgesetzt, um eine gewisse Eingrünung sowie Durchgrünung zu gewährleisten.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### **Schutzgut Mensch (Gesundheit):**

##### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten vom Lehenweg begrenzt, westlich befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen. Abgesehen davon befinden sich im Umfeld Wohnbebauungen.

##### Auswirkungen

###### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

###### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Bedingt durch die Ortsrandlage können Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, auftreten. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind ortsüblich und daher von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Ein schalltechnisches Gutachten lag zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht vor.

##### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

#### **Schutzgut Mensch (Erholung):**

##### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden.

##### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

#### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

### Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 50 m südwestlich des Projektgebiets: Körpergräber des Frühmittelalters (D-1-7232-0187)

Weitere Boden- und Baudenkmalern liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

#### **3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

#### **3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen**

##### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

##### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Im Südwesten befindet sich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“ in Aufstellung. Hierbei handelt es sich um die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Fl.Nr. 244 (Teilfläche), Gmkg. Unterhausen mit der Errichtung von drei Einzelhäusern.

Durch die Kumulierung der Auswirkungen der Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.<sup>13</sup> Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.<sup>14</sup>

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

<sup>13</sup> IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

<sup>14</sup> Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

## **3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

### **3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß (Die max. zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m).
- Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf in die öffentliche Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser eingeleitet werden.

### **3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

### 3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Oberhausen jedoch die Chance, dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen mit guter öffentlicher Anbindung durch die Nähe zum Bahnhof Unterhausen nachzukommen.

Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets im wirksamen Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet.

## 4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Untersuchung von Standortalternativen wurde vorbereitend auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Vorhaben bereits durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets konzeptionell vorbereitet.

Der dringende Bedarf an Wohnbauland kann durch die Entwicklung dieser Flächen zum Teil gedeckt werden.

Alternative Flächen hierzu stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

## **6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## 8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Neuburg an der Donau, nach: [de.climate-data.org](https://de.climate-data.org) [Abfrage: Juni 2025]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: Juni 2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karla.Natur nach: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfragen: Juni 2025]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfragen: Juni 2025]

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen [Stand: August 1998]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, nach <https://atlas.bayern.de/> [Abfragen: Juni 2025]

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern, nach <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 01.06.2023]

Gemeinde Oberhausen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan [Stand: 19.05.1998]

Grundbaulabor Aichach: Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Baugebiet am Lehenweg in Unterhausen“ [Stand: 27.02.2013]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt; [inkl. 30. Fortschreibung vom 05.02.2024]