



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“

Umweltbericht

zur Planfassung vom 25.01.2024

Projekt-Nr.: 3042.193

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 67 94-0

Fax: 08431 / 67 94-20

E-Mail: 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

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
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.....	5
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.....	6
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
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
2.2	Regionalplan	11
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	12
2.4	Artenschutzkartierung Bayern	12
2.5	Waldfunktionsplan	12
2.6	Flächennutzungsplan	13
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
3.1.2	Schutzgut Boden	14
3.1.3	Schutzgut Fläche.....	16
3.1.4	Schutzgut Wasser	17
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	18
3.1.6	Schutzgut Mensch	19
3.1.7	Schutzgut Landschaft.....	20

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	22
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	23
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	23
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	24
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)......	25
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	25
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
8	Referenzliste und verwendete Quellen	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	24
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde einem ortsansässigen Schreinereibetrieb bei dessen Standortentwicklung unterstützen. Der Bebauungsplan dient somit insbesondere den Belangen der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Baugesetzbuch).

Die Schreinerei Pettmesser GmbH & Co. KG ist ein seit 60 Jahren geführtes Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Oberhausen. Die Schreinerei ist in den letzten Jahren stark gewachsen, was zu baulichen Erweiterungen und Umstrukturierungen am Betriebsstandort führte. Nachdem sich eine stetig steigende Nachfrage vor allem in den Bereichen Renovierung und Sanierung von Gebäuden abzeichnet, möchte sich der Betrieb vergrößern und seine Betriebsfläche erweitern. Die betriebliche Erweiterung soll am bestehenden Betriebsstandort in Richtung Süden erfolgen. Strategische, aber auch produktionstechnische Gründen, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen für die Erweiterung am derzeitigen Standort.

Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich, wodurch eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt werden kann. Nachdem Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB 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 Norden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und ist durch die Bundesstraße B16 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg liegt ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt ca. 40 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Bundesautobahn A9 ist über die Anschlussstellen Ingolstadt-Süd und Manching in jeweils rund 30 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhofpunkt in Unterhausen.

Das Vorhaben liegt im Süden des Ortsteils Oberhausen mit Anbindung an den derzeitigen Ortsrand. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei als auch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung Süden. An das bestehende Betriebsgelände schließt im Norden und Westen Wohnbebauung an. Begrenzt und auch erschlossen wird das zukünftige Areal im Westen über die Straße "Am Bergacker" sowie im Süden über

eine weitere örtliche Straße. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nicht weit vom Betriebsstandort der Schreinerei entfernt verläuft die Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16. Die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemeinde Oberhausen, nur unweit vom Plangebiet entfernt.

1.2.2 Beschaffenheit

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich wie folgt:

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 (**TG1**) umfasst das Baugebiet mit einer Größe von ca. 19.225 m². Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den Planumgriff auch die bestehenden Anlagen des Betriebs einbezogen. Hierzu gehören Gebäude mit Produktions- und Lagerflächen sowie Büro- und Ausstellungsräume, ein Spänesilo sowie eine Absaugzentrale. Darüber hinaus befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus, welches vom Inhaber der Schreinerei bewohnt ist und als Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde. Gehölze befinden sich im Süden sowie vereinzelt im Osten und dienen der Eingrünung der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der TG1 umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 282 (Teilfläche - TF), 282/1, 282/3, 282/4, 282/5 und 288 (TF) (Bauflächen im Bestand und in Planung) sowie die Fl.Nrn. 281 (TF) und 292 (TF) (Verkehrsflächen im Bestand). Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberhausen.

Für den planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 2.545 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (**TG2**)).

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Der Planbereich liegt im Landschaftsraum „Fränkische Alb“ (D61) und ist der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zuzuordnen.¹

1.3.2 Reliefstruktur

Das vorhandene Betriebsgelände der Schreinerei ist nahezu eben. Die geplante Erweiterungsfläche weist hingegen ein Gefälle von Norden (ca. 441 m ü. NHN) nach Süden bzw. Südosten (ca. 436 m ü. NHN) auf.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet für den Planbereich als geologische Einheit Malm (Weißer Jura).²

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Naturräumliche Gliederung, unter: finnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Juni 2023]

² Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas [Abfrage: Juni 2023]

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit „Malmkalke und -dolomite“. Die hydrogeologische Eigenschaft des Grundwasserleiters ist von hoher und bei fortschrittlicher Verkarstung von sehr hoher Durchlässigkeit. Das Filtervermögen des Bodens wird als sehr gering bis gering bewertet.³

Das Klima in Oberhausen ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,7°C, die Niederschlagssumme bei 830 mm.⁴

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.⁵

Aufgrund der Bestandsgebäude im Norden und der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden ist der Planbereich im gesamten bereits anthropogen überprägt.

1.3.5 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) betroffen. Ebenfalls nicht betroffen sind Natura 2000-Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist damit gegeben (Gebietsschutz). Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotopkartierungen vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a - d BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die zentralen Prüfinhalte. Die einzelnen Schutzgüter werden hinsichtlich deren Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

3 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Juni 2023]

4 Klimadiagramm für Oberhausen bei Neuburg an den Donau, unter: www.climate-data.org [Abfrage Juni 2023]

5 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, unter: fisnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Juni 2023]

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bau-
phase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des
Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der
Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und
hohe Erheblichkeit.

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

Die Ziele des Umweltschutzes sind primär in den einschlägigen Fachgesetzen und
Fachplänen für die einzelnen Umweltbereiche festgelegt. Für die vorliegende Um-
weltprüfung sind die folgenden stichwortartig zusammengefassten Ziele des
Umweltschutzes relevant:

Baugesetzbuch	<p>Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.</p> <p>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</p> <p>Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes</p> <p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebietsschutz)- Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt- Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Klimaschutzklausel)
----------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, - Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, - Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind <p>Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden</p> <p>Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen</p>
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz</p>	<p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Bayerisches Naturschutzgesetz</p>	<p>Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken - bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben <p>Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen - Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen - dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung kommt eine besondere Bedeutung zu

	<ul style="list-style-type: none"> - wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten - der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme ist auf geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben <p>Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren - zur Erholung geeignete Flächen sind im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen <p>Natur- und landschaftsverträgliche Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft</p> <p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren</p> <p>Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich</p> <p>Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden; nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren</p>
<p>Bundesimmissionschutzgesetz</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p>
<p>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge.</p>

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt.
Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten; Bei öffentlichen Planungen, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere die Erhaltung von Ensembles, angemessen zu berücksichtigen

Die vorangegangenen Ziele des Umweltschutzes werden in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter einbezogen und entsprechend berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet Oberhausen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

„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.“ (G 2.2.5)

Zu Natur und Landschaft werden mit Bezug auf die Planungsinhalte folgende Ziele und Grundsätze angeführt:

- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die

Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

2.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird die Gemeinde Oberhausen dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

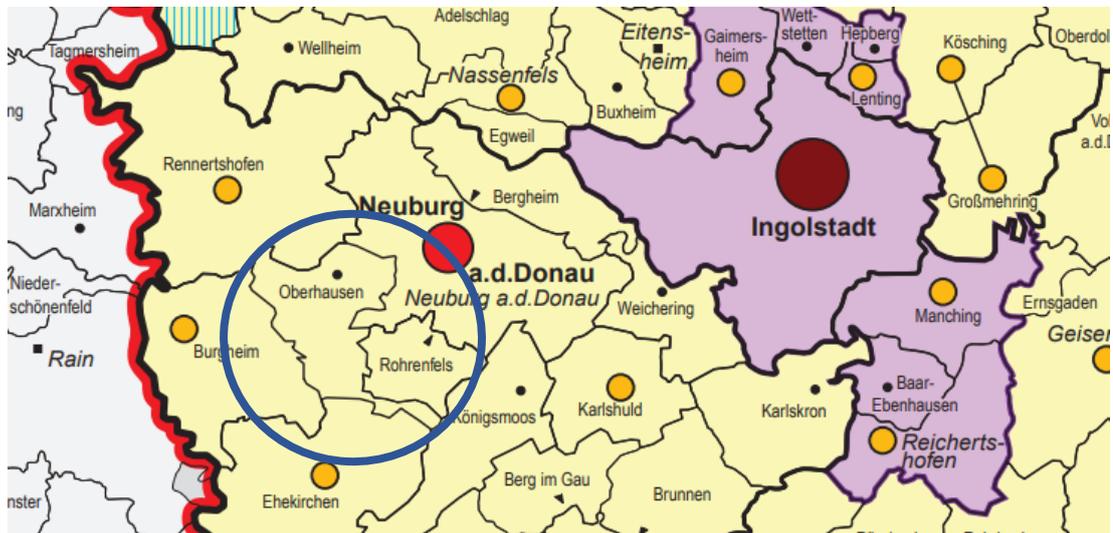


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.⁶

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planbereich keine Aussagen.

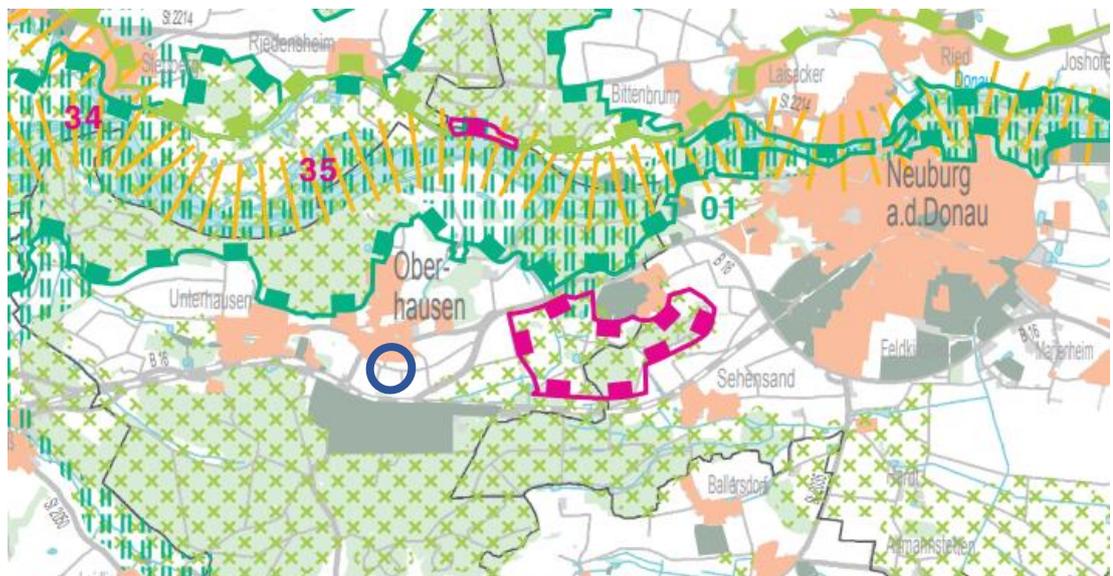


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.⁷

6 Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ 19. Dezember 2022

7 Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Landschaft und Erholung“ 8. September 2007

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind für den Planbereich auf regionaler Ebene Ziele zur Optimierung einzelner Trockenstandorte am Rande der Frankenalb verzeichnet. Als Ziele werden die Durchführung von Pflegemaßnahmen und die Schaffung von Verbundstrukturen zwischen hochwertigen Lebensräumen⁸ genannt.

Der Planbereich ist gemäß dem ABSP der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zuzuordnen. Hierfür sind, das Plangebiet betreffend, folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhaltung, Verbesserung bzw. Neuschaffung von Trockenverbundachsen zwischen den hochwertigen Trockenlebensräumen durch Schaffung von Trittsteinbiotopen und linearen Verbundstrukturen wie Säumen und Rainen
- Erhaltung und Neuschaffung von Trockenlebensräumen und Kleinstrukturen im Bereich des landwirtschaftlich intensiv genutzten Anstiegs der Frankenalb
 - Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine
 - Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Säume, Wiesen- und Ackerlandstreifen, vor allem entlang und zwischen bestehenden Kleinstrukturen
 - Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Säume und Raine, nach Möglichkeit unter Anbindung an bestehende Strukturen.

2.4 Artenschutzkartierung Bayern

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 bis 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen. Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern TK-Blatt 7232 sind im Planbereich keine ASK-Nachweise verzeichnet.⁹

Davon unabhängig wurde das Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁰ beauftragt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen planbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die untersuchten Arten(gruppen) erfüllt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung sind den Festsetzungen und Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

8 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Karte 2.3 Trockenstandorte, Ziele und Maßnahmen [Stand: August 1998]

9 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 [Stand: 15.12.2022]

10 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ und Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“, in der Fassung vom 16.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits genehmigt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nun ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dar.

3 Beschreibung und Bewertung der 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. Diese werden wie folgt gegliedert:

- Betriebsbestand der Schreinerei
- Erweiterungsfläche geplant: Umwandlung einer Ackerfläche in eine Baufläche

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, 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 betroffen. Ebenfalls nicht betroffen sind Natura 2000-Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist damit gegeben (Gebietsschutz). Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Der Planbereich umfasst neben dem bestehenden Betriebsgelände eine ackerbaulich genutzte Fläche. Gehölze befinden sich im Süden sowie vereinzelt im Osten und dienen der Eingrünung der gewerblich genutzten Gebäude. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Nachdem die Erweiterungsfläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und zu zwei Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt wird, ist mit keinen störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Um eine zusammenhängende Betriebsfläche zu erhalten, ist die Entfernung von vereinzelten Gehölzen im Süden des bestehenden Betriebsgeländes erforderlich. Daher wurde die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹¹ beauftragt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Planungsrelevante Arten konnten auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind auch keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut in diesem Bereich zu erwarten, sofern die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung¹² Berücksichtigung finden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Ackerfläche, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung¹³ in Zukunft nicht zu erwarten. Die festgesetzten Flächen zur Eingrünung des Baugebiets leisten einen wesentlichen Beitrag zur Struktur- und Artenanreicherung und tragen gegenüber der Ausgangssituation zu einer wesentlichen Verbesserung der Artenvielfalt und Lebensraumfunktion bei. Der planbedingte Ausgleich kann auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Oberhausen, unweit vom Plangebiet entfernt, gedeckt werden.

Bewertung:

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

3.1.2 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 hochwertig land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

11 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ und Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“, in der Fassung vom 16.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

12 Ebd

13 Ebd

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt als Bodentyp fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sand-
lehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) vor. Die vom Planvor-
haben betroffene Ackerfläche weist gemäß der Bodenschätzung eine Ackerzahl
(Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 63 auf. Der durchschnittliche
Wert im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist in den Vollzugshinweisen zur An-
wendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 45
(Durchschnittswert Ackerzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass
die vorliegende Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nut-
zung weit über dem Landkreisdurchschnitt liegt. Es handelt sich somit um einen
produktiven Boden für die Landwirtschaft. Der Oberboden im Bereich der Erweite-
rungsfläche wurde durch das Büro Deller¹⁴ auf mögliche Altlasten untersucht. Der
untersuchte Oberboden weist keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte auf.
Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenver-
änderungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtun-
gen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei
werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, son-
dern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen
und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Be-
einträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der
Grün- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden. Bei unsachgemäßer Handha-
bung 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:

Im Bereich des Betriebsbestandes ergeben sich aufgrund der bereits überbauten Flä-
chen für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen.

Im Bereich der Erweiterungsfläche führt der Bau von Gebäuden und die Anlage von
Bewegungsflächen und Stellplätzen zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dadurch
werden Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt. Zudem ist aufgrund des vorhande-
nen Geländes mit Erdbewegungen zu rechnen. Ein Eingriff in seltene oder
schützenswerte Bodentypen erfolgt jedoch nicht. Das Bodenprofil ist aufgrund der
bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anth-
ropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von
Pflanzenschutzmitteln bereits stark verändert. Durch das Vorhaben geht ertragsfähi-
ger Boden verloren. Nachdem die Umwandlung von Ackerland in Bauland nur auf
einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen erfolgt und die

14 Baugrunduntersuchung - Baugebiet „Am Bergacker“ Oberhausen in der Fassung vom 29.03.2023, Geotechnisches Büro
Klaus Deller, München

weitaus größere Restfläche weiterhin bewirtschaftet werden soll, wird der Verlust für die Landwirtschaft für vertretbar angesehen. Innerhalb der Flächen zur Eingrünung können sich die Bodenfunktionen wiedereinstellen und so eine Beeinträchtigung gemindert werden.

Bewertung:

Es ist baubedingt von einer geringen und anlagen- und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 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:

Der Betriebsbestand der Schreinerei liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes. Die betriebliche Erweiterung ist im unmittelbaren Anschluss an den Betriebsbestand in Richtung Süden geplant. Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich. Das zukünftige Betriebsgelände wird im Westen über die Straße "Am Bergacker" und im Süden über eine weitere örtliche Straße begrenzt. Im Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Bereich des Betriebsbestandes ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen.

Die geplante Betriebserweiterung erfolgt auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine Vergrößerung des Betriebsgeländes ist zwingend erforderlich, da der Platzbedarf des stetig wachsenden Betriebs innerhalb der bestehenden Strukturen nicht mehr gedeckt werden kann. Aufgrund der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen und Ausbaumaßnahmen ist der Betrieb an den Standort gebunden. Eine komplette Betriebsverlagerung der Schreinerei scheidet daher aus wirtschaftlichen Gründen aus. Im Wesentlichen sprechen strategische, aber auch produktionstechnische Gründe, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation für die Erweiterung am Standort. Die Neuausweisung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an den Betriebsbestand und somit in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Zudem können Infrastrukturen flächeneffizient genutzt werden. Angesichts der Anbindung an das bestehende Straßennetz kann die geplante Erweiterungsfläche flächensparend erschlossen und hohe Investitionskosten für die Erschließung eines neuen Baugebietes vermieden werden. Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16

weist der Standort eine hohe Standorteignung und Lagegunst auf. Die Baulandausweisung erfolgt in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit wird Bauland bedarfsgerecht ausgewiesen.

Bewertung:

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

3.1.4 Schutzgut Wasser

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

Bestandsaufnahme:

Der Planbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Innerhalb des Planbereichs sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch liegt der Planbereich außerhalb wassersensibler Bereiche.

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 Grün- 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:

Im Bereich des Betriebsbestandes ist planbedingt mit keiner wesentlichen Erhöhung der Flächenversiegelung zu rechnen. Nennenswerte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind somit nicht zu erwarten.

Untersuchung des Geotechnischen Büros Klaus Deller¹⁵ haben ergeben, dass innerhalb der Erweiterungsfläche schwach durchlässige bis sehr schwach durchlässige Böden vorliegen, welche zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Nachdem im Rahmen der Untersuchung der Geländetiefpunkt im Südosten der Erweiterungsfläche nicht begutachtet wurde, wurde als Nachtrag an dieser Stelle ein zusätzlicher Schurf in Auftrag gegeben (siehe Nachträgliche Ergänzung vom 31.08.2023). Dabei wurden erst in ca. 2 m Tiefe wasserdurchlässige Bodenschichten

15 Baugrunduntersuchung - Baugebiet „Am Bergacker“ Oberhausen in der Fassung vom 29.03.2023, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München

festgestellt, die eine Versickerung ermöglichen. Eine breitflächige Versickerung ist im Bereich der Erweiterungsfläche somit nicht möglich. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist daher durch geeignete Versickerungsanlagen im Baugebiet zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung des Betriebsbestandes erfolgt über Rigolen (Leerkiespaket in Vlies eingepackt). Diese Art der Versickerung (linienförmige Versickerung) ist zum aktuellen Zeitpunkt auch für die Erweiterungsfläche beabsichtigt. Die geplanten Flächen zur Eingrünung begünstigen die Wasseraufnahme und mindern so die Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt.

Bewertung:

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

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.

Bestandsaufnahme:

Das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei ist nahezu vollständig überbaut. Die geplante Erweiterungsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird bereits durch den vorhandenen Betrieb und der an den Planbereich angrenzenden örtlichen Straßen beeinträchtigt.

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:

Im Bereich des Betriebsbestandes ergeben sich aufgrund der bereits überbauten Flächen für das Schutzgut keine nennenswerten Veränderungen.

Die planbedingte Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte. Diesen wird durch Anpflanzungen (klimatische Gunsträume) entgegengewirkt. Des Weiteren sind im Umfeld der Erweiterungsfläche, aufgrund der Lage im Außenbereich, ausreichend Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Die zu erwartenden Belastungen auf das Klima sind daher als sehr lokal begrenzt einzustufen. Die Gesamtwirkung der „Frischluftschneise“ wie im Landschaftsplan dargestellt ist in der gegebenen Lage unter

Berücksichtigung der vergangenen baulichen Entwicklung der Ortsteile Ober- und Unterhausen und der Topografie ebenfalls als sehr lokal begrenzt einzustufen. Demgegenüber steht das Donautal als großklimatische Klimaschneise, welche für die Gemeinde Oberhausen von erheblicher Bedeutung ist. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist hier nicht zu erwarten. Durch die zulässige Nutzung werden klimarelevante Gase ausgestoßen. Der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase ist jedoch als gering einzustufen. Die Neupflanzungen zur Eingrünung wirken sich positiv auf die Luftreinheit aus.

Bewertung:

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

3.1.6 Schutzgut Mensch

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:

Emissionen gehen derzeit von dem bestehenden Betrieb und der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche aus. Auf die Erweiterungsfläche wirken Immissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der westlich und südlich angrenzenden örtlichen Straßen ein.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH¹⁶ angefertigt. Dabei wurden die Lärmimmissionen des zukünftigen Gesamtbetriebes sachverständig untersucht. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen: Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den benachbarten schützenswerten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet bzw. ein Sonder-/Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Plattenacker“ unterschritten. Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden betrieblichen Abläufe/ Schalldaten werden dabei im

¹⁶ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.1 "Am Bergacker I" in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Auftragsnummer: 8037.1 / 2022 - FB) in der Fassung vom 13.11.2023, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster

städtebaulichen Durchführungsvertrag festgehalten. Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich somit keine. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmisionen zu rechnen. Diese entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit den geplanten Nutzungen vereinbar.

Bewertung:

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

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme:

Der Planbereich hat momentan keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Planbedingt ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung.

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.1.7 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 Vorhaben liegt im Süden des Ortsteils Oberhausen mit Anbindung an den derzeitigen Ortsrand. Der Planbereich umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei als auch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung Süden. Begrenzt und auch erschlossen wird das zukünftige Areal im Westen über die Straße "Am Bergacker" sowie im Süden über eine weitere örtliche Straße. An das bestehende Betriebsgelände schließt im Norden und Westen Wohnbebauung an. Im Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erweiterungsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 BNatSchG.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Bereich der Erweiterungsfläche werden aufgrund des hängigen Geländes Erdbebewegungen erforderlich, die zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Diese werden so gering wie möglich gehalten, indem eine an das Gelände angepasste Höhenstaffelung der geplanten baulichen Anlagen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgt. Nach Norden sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung als gering einzustufen. In Richtung Osten wird durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ein grüner Ortsrand erzielt. Im Westen und Süden entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Eine negative Fernwirkung in Richtung Westen wird durch den bestehenden Siedlungskörper und in Richtung Süden durch den bepflanzten Bahndamm vermieden. Eine Störung von Sichtachsen oder eine Verfremdung von landschaftlichen Leitstrukturen durch die geplante Bebauung liegt nicht vor bzw. wird durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen vermieden. Landschaftselemente, die das Landschaftsbild bereichern, fehlen auf der Fläche gänzlich.

Bewertung:

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

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:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet (TG1 und TG2) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Östlich des Baugebietes (TG1) befindet sich jedoch das Bodendenkmal (D-1-7232-0001 „Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“).

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindlichen Bodendenkmals, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung:

Baubedingte Auswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit. Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die planbedingte Neuversiegelung von Flächen. 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

Die Auswirkungen infolge der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Pkt. 3 dargelegt.

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

Die Auswirkungen infolge der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Pkt. 3 dargelegt.

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

Die Risiken für die genannten Aspekte sind, sofern bekannt, bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Pkt. 3 dargelegt.

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

Die Risiken für die genannten Aspekte sind bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Pkt. 3 dargelegt.

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 allein betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Kumulierende Auswirkungen sind aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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. 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.¹⁷

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 geplanten Nutzungen führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass bei der baulichen Umsetzung nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.

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 nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen 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

- Eingrünung der Bauflächen durch naturnahe Gestaltung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen
- Sicherung erhaltenswerter Gehölze
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleit-

¹⁷ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

planung. Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung der Bauflächen vor der Bebauung erfolgt anhand einer im Mai 2023 durchgeführten Ortsbegehung. Von der Betrachtung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grundstücksflächen zur Begrünung sowie die Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen, da durch diese Nutzungsänderungen keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Baubestand ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen mit einer Größe von 2.545 m². Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen zu entnehmen. Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	baubedingt	anlagen- und betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Boden	gering	mittel
Fläche	keine Betroffenheit	gering
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Landschaft	keine Betroffenheit	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	keine Betroffenheit

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die derzeitigen Nutzungsarten (Baufläche im Norden, Landwirtschaft im Süden) blieben erhalten.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Oberhausen einem ortsansässigen Betrieb die notwendige betriebliche Erweiterung am derzeitigen Standort einräumen. Die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft und der Erhalt und Ausbau an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region sind mit dem Vorhaben verbunden. Dem Vorhaben wird daher aus wirtschaftlichen Gründen Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden in der Objektplanung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die betriebliche Organisationsstruktur, der Topografie und unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Standortes untersucht.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

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.

Untersuchungsgegenstand sind sämtliche festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 3, 5 und 10 Jahre nach Errichtung der Anlage zu erfolgen, um eine zielgerechte Entwicklung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Flächen überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anpassen zu können.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ möchte die Gemeinde Oberhausen die ortsansässige Schreinerei Pettmesser GmbH

& Co. KG bei deren Standortentwicklung unterstützen. Die Schreinerei beabsichtigt seine Betriebsfläche am bestehenden Standort in Richtung Süden zu erweitern. Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Anlagen des bestehenden Betriebs einbezogen.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat für den Bereich der geplanten Erweiterungsfläche die Überbauung einer bislang als Ackerland genutzten Fläche zur Folge. Die Stärkung der regionalen Wirtschaft sowie der Erhalt und Ausbau von zukünftigen Arbeitsplätzen sind mit dem Vorhaben verbunden. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind planbedingt nicht zu erwarten.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Oberhausen bei Neuburg an der Donau, nach: www.climate-data.org [Abfrage: Juni 2023]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: Juni 2023]

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 [Stand: 15.12.2022]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: fis-nat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Juni 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Abfrage: Juni 2023]

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete [Abfrage: Juni 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Juni 2023]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfragen: Juni 2023]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de

Gemeinde Oberhausen: Flächennutzungsplan

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt