

**Gemeinde  
Oberhausen a.d. Donau**  
Hauptstraße 4  
86697 Oberhausen



**VORHABEN:  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 39  
„Lehen“**

---

**Umweltbericht**  
Entwurf vom 13.03.2025,  
Satzung vom 24.07.2025

---

**BEARBEITUNG:**



**BILANUM** Dr. W. Schmidt  
Am Hasenbichel 30  
86650 Wemding  
Tel. 0 90 92/ 96 61 -52  
Fax 0 90 92/ 96 61 -53

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgaben, Aufgabenstellung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsraum .....</b>	<b>1</b>
2.1	Lage und Abgrenzung .....	1
2.2	Schutzgebiete und -ausweisungen.....	1
<b>3</b>	<b>Darstellung des Vorhabens .....</b>	<b>2</b>
3.1	Projektbeschreibung.....	2
3.2	Varianten .....	2
3.3	Mögliche Projektwirkungen.....	2
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....</b>	<b>3</b>
4.1	Schutzbiet Menschen (menschliche Gesundheit) .....	3
4.2	Schutzbiet Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	4
4.3	Schutzbiet Fläche .....	7
4.4	Schutzbiet Boden .....	7
4.5	Schutzbiet Wasser.....	8
4.6	Schutzbiet Klima und Luft .....	8
4.7	Schutzbiet Landschaft.....	9
4.8	Schutzbiet Kulturelles Erbe .....	10
4.9	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen.....	10
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	10
5.2	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	12
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	12
5.4	Entwicklung des Umweltzustandes .....	12

**Anlage 1:**

Bestand (M 1:1.000)

**Anlage 2:**

Maßnahmen (M 1:1.000)

**Anhang 1:**

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

**Anhang 2:**

Formblatt Pferdehaltung

## 1 Vorgaben, Aufgabenstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lehen“ wird Planungsrecht zur Realisierung einer Hofstelle samt Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Nutzung und Pferdehaltung geschaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die Grundlage hierzu dar.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. Einleitung mit
  - a) Kurzdarstellung über Standort, Art und Umfang der Planung und
  - b) Darstellung der umweltrelevanten Ziele.
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe der
  - a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,
  - b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustands,
  - c) geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich und
  - d) alternativen Planungsmöglichkeiten.
3. Zusätzliche Angaben:
  - a) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten,
  - b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) und
  - c) Allgemein verständliche Zusammenfassung.

## 2 Untersuchungsraum

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen liegt innerhalb der Gemarkung Unterhausen und grenzt südwestlich an bestehendes Baugebiet an.

Die Grenzen des Untersuchungsraumes bzw. der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich (s. Abb. 2) und die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

### 2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche in Siedlungsrandlage dar. Südlich verlaufen die Kreisstraße ND 31, die Bahnstrecke Ingolstadt - Neuoffingen und die B 16 (s. Abbildung 1).

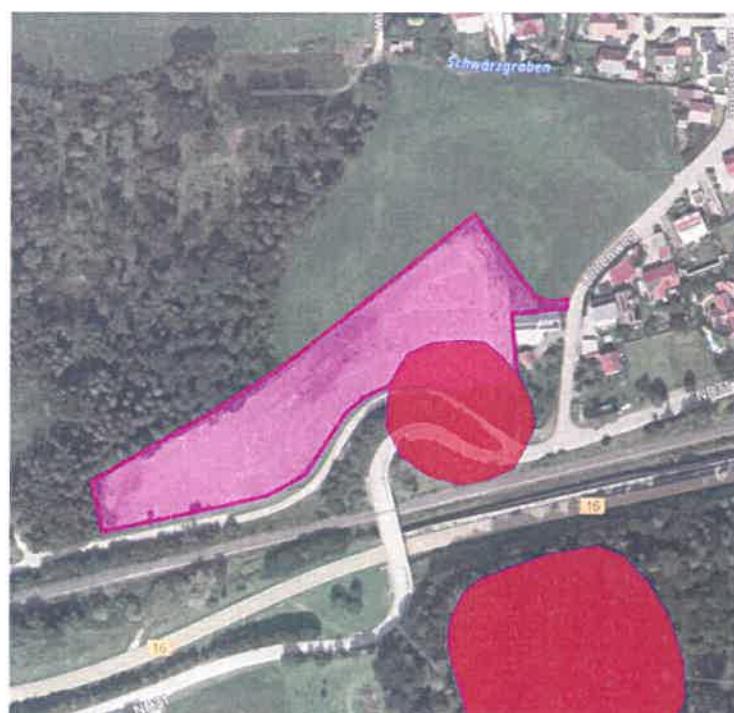


Abb. 1: Übersicht Plangebiet  
(Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder -ausweisungen gem. den Naturschutzgesetzen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

Im Südosten des Plangebiets liegt noch eine Teilfläche des Bodendenkmals Aktennummer D-1-7232-0187, Körpergräber des Frühmittelalters.

### 3 Darstellung des Vorhabens

#### 3.1 Projektbeschreibung

Am südwestlichen Rand des Ortsteils Unterhausen der Gemeinde Oberhausen soll eine Hofstelle samt Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Nutzung und Pferdehaltung entstehen. Es wird keine GRZ festgesetzt, die Größe der maximalen überbaubaren Flächen ist durch die festgesetzten Baufenster definiert (s. Abbildung 2).



**Abb. 2:** Planzeichnung Bebauungsplan  
(Quelle: Ingenieurbüro Tremel, Fassung vom 13.03.2025)

Im Norden des Baugebietes ist eine Ortsrandeingrünung aus einer Baumreihe und naturnahen Strauch-Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten vorgesehen (ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher). Die Eingrünung im Inneren erfolgt durch Grünflächen mit Einzelbäumen.

Eine eingehende Beschreibung des geplanten Vorhabens ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, ebenso Pflanzlisten mit Artenauswahl.

#### 3.2 Varianten

Andere Standorte wurden nicht näher untersucht, da der gewählte Standort im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen bereits überwiegend als Baufläche ausgewiesen ist und im Anschluss an bestehende Bebauung liegt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist.

#### 3.3 Mögliche Projektwirkungen

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen. An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.

- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z.B. möglicher Flächenverlust (durch Überbauung) oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (z.B. Lärm aus Zu- und Abfahrten), Licht, Wärme, Abgase und Abwasser.

In der Umweltprüfung sind nur die erkennbaren (nachteiligen) Folgen zu beschreiben und zu bewerten. Daher wird im folgenden Kapitel 4 für die jeweiligen Schutzgütern präzisiert, in wie weit diese Auswirkungen in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind. In vielen Fällen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ermittelbar.

## **4 Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Im Folgenden werden gemäß Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lehen“ ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind.

Die Darstellung umfasst und wird gegliedert nach den Schutzgütern der Umwelt

- Menschen (menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kulturelles Erbe sowie
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und kumulative Wirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzrechts (§§ 44 f., § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die naturschutzfachlichen Angaben sind inhaltlich im Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt berücksichtigt und in Anhang 1 beigelegt.

### **4.1 Schutzwert Menschen (menschliche Gesundheit)**

#### **Bestandsanalyse**

Die Freiflächen an dem für das neue Gebiet „Lehen“ vorgesehenen Standort umfasst eine Ackerfläche, die an bestehendes Wohngebiet angrenzt.

#### **Konfliktanalyse**

Südlich des Plangebietes verlaufen die B 16 und die Bahnstrecke Neuoffingen - Ingolstadt. Zwischen diesen und der Ortslage befindet sich eine Lärmschutzwand, die verkehrliche Lärmimmissionen verhindert. Lärmeinwirkungen auf die neuen Bauflächen sind daher nicht zu erwarten.

Aus der geplanten Nutzung sind keine störenden Schallemissionen für die nahegelegene Wohnbebauung zu erwarten. Durch die Lage der Stall- und Wirtschaftsgebäude ergeben sich ausreichende Schutzabstände.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Aus der geplanten Nutzung sind keine störenden Schallemissionen für die nahegelegene Wohnbebauung zu erwarten, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden.  
Die Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sind zu dulden.  
Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden (Maßnahmenbeschreibung s. Kap. 4.2).

## 4.2 Schutgzut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha (14.095 m<sup>2</sup>, s. Tabelle 1). Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder BayNatSchG sowie Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden.

Der Planungsraum wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (s. Abbildung 3). Die nördlich angrenzenden Freiflächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

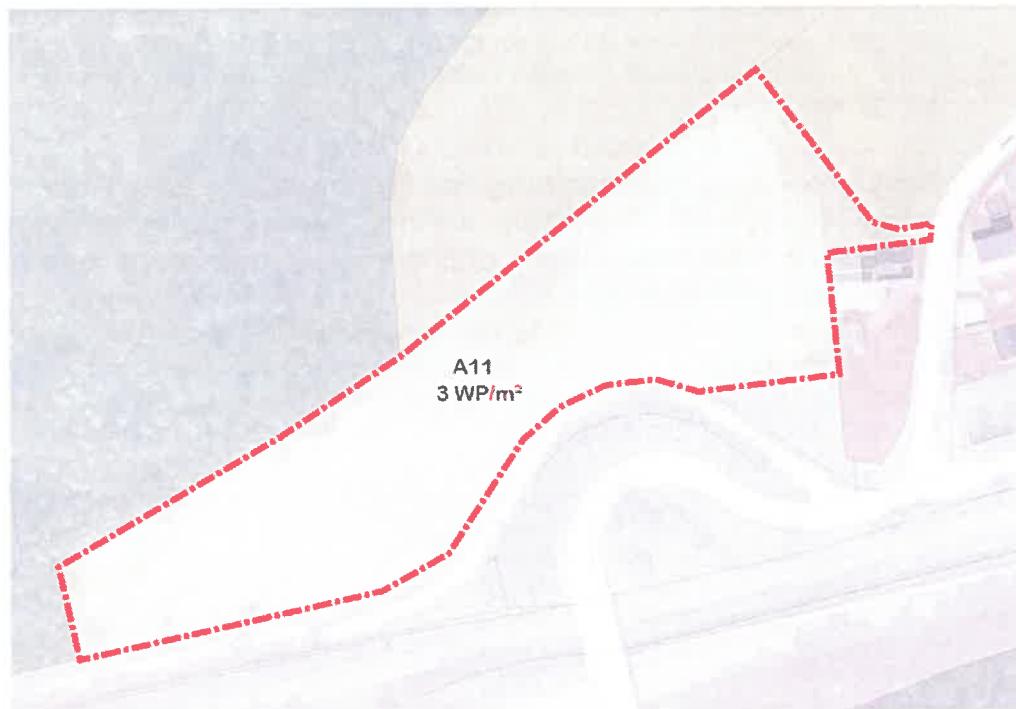


Abb. 3: Darstellung Bestand (Quelle: FINWeb, ergänzt)

#### Bewertung:

- Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche ist von geringer Bedeutung (3 Wertpunkte (WP)/m<sup>2</sup>, s. Tabelle 1), so dass sich ein Bestandswert von 14.285 WP ergibt.

Tab. 1: Bestandserfassung und -bewertung

Bestand		Typ-Nr.	Biotopgröße	Grundwert	Flächenwert
Biotop-/Nutzungstyp					
BNT geringer Bedeutung (Intensiv-Acker)	A11	14.095 m <sup>2</sup>	gering	3 WP/m <sup>2</sup>	42.285 WP
Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)		14.095 m <sup>2</sup>			42.285 WP

Gemäß Artenabfrage beim bayer. LfU (Artenvorkommen TK-Blatt 7232 Burgheim Nord) können im Raum Oberhausen artenschutzrechtlich relevante Artengruppen vorkommen. Für die meisten möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.

Jedoch können Äcker grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, in randlichen Gehölzbeständen sind auf Grund der Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächen-nutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter zu erwarten.

## Konfliktanalyse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 1,4 ha.

Als Eingriffsflächen ergeben sich rd. 4.551 m<sup>2</sup> durch Überbauung mit Gebäuden (Kleingebäude der Landwirtschaft) und teilversiegelten Flächen (Weg, Stellplätze, Longier- und Reitplatz, s. Tabelle 2, Abbildung 4 und Anlage 2).

Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 13.653 WP.

Ein Grünweg und die nördliche Grünfläche mit Gehölzbeständen sind gleichwertig der davon betroffenen Ackerfläche (geringe Bedeutung, 3 WP/m<sup>2</sup>) und erzeugen daher keinen weiteren Kompensationsbedarf (s. Tabelle 2).

**Tab. 2:** Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Biotopt-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Grundwert Bestand	Flächenwert Bestand	Faktor	Komp.-bedarf	Anmerkung
Kleingebäude der Landwirtschaft	P44	1.241 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	3.723 WP	1,0	3.723 WP	
Stellplätze, befestigte Flächen (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)	V32	802 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	2.406 WP	1,0	2.406 WP	dauerhafte Überbauung
Longier- und Reitplatz, befestigt (Sandboden)	V32	1.100 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	3.300 WP	1,0	3.300 WP	
Weg, befestigt (geschottert)	V32	1.408 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	4.224 WP	1,0	4.224 WP	
Grünweg, bewachsen	V332	103 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	309 WP	0,0	0 WP	Grünweg
Grünflächen mit Gehölzbeständen (Eingrünung)	V51	3.453 m <sup>2</sup> gering	3 WP/m <sup>2</sup>	10.359 WP	0,0	0 WP	Eingrünung
Summe (Planung)						13.653 WP	

Auf Grund des Abstands der geplanten Gebäude zu Gehölzflächen und der dazwischen liegenden Grünflächen können Auswirkungen auf Gehölzbrüter ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Offenlandarten im Vorhabenbereich sind nicht zu erwarten, können jedoch nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden.

Daher sind vorsorglich Vorkehrungen zur Vermeidung von Auswirkungen vorzusehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nördlich des Geltungsbereiches erfolgen Eingrünungen durch Pflanzung einer zweireihigen, freiwachsenden Strauchhecke (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m auf Lücke aus heimischen gebietseigenen Sträuchern), im Inneren durch Anlage von Grünflächen mit Einzelbäumen (s. Abbildung 4 und Anlage 2). Auf Grund der verbleibenden Länge von ca. 75 m zwischen den Heckenpflanzungen und dem Waldbestand im Südwesten werden 7 Bäume mit einem Pflanzabstand von 10 m gepflanzt.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene und abgängige Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Schonende Pflegeschnitte sind zulässig, jedoch kein Formschnitt.
- Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe des Baubeginns durch eine ökologische Baubegleitung.
- Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden.  
Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Anlockwirkung von Licht auf Insekten sollten daher alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 3.000 K) ausgestattet werden. Außenbeleuchtung mit LEDs zeichnet sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Die Leuchtkörper und Reflektoren sollten so ausgewählt werden, dass die Lichtkegel nur nach unten auf den Boden fallen. Eine Ausrichtung auf den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, Jagdhabitate von Fledermäusen) unterbleibt.

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 13.653 WP. (s. Tabelle 2).

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereiches wird mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland angelegt (s. Abbildung 4 und Anlage 2).



Abb. 4: Darstellung Planung

Dadurch ergibt sich eine Aufwertung um 5 WP/m<sup>2</sup> (aus Acker, BNT A11 mit 3 WP/m<sup>2</sup> wird mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, BNT G212, 8 WP/m<sup>2</sup>).

Insgesamt entsteht durch die geplanten Maßnahmen ein Flächenwert von 61.882 WP (s. Tabelle 3), so dass die durch das Gesamtvorhaben entstehenden Eingriffe bzw. der Kompensationsbedarf von 13.653 WP nach fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen kompensiert sind und keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Tab. 3: Planung mit Zuordnung der BNT gem. BayKompV

Planung Biotopt-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße	Grundwert	Flächenwert
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	5.988 m <sup>2</sup>	mittel 8 WP/m <sup>2</sup>	47.904 WP
Kleingebäude der Landwirtschaft	P44	1.241 m <sup>2</sup>	keine 0 WP/m <sup>2</sup>	0 WP
Stellplätze, befestigte Flächen (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)	V32	802 m <sup>2</sup>	gering 1 WP/m <sup>2</sup>	802 WP
Longier- und Reitplatz, befestigt (Sandboden)	V32	1.100 m <sup>2</sup>	gering 1 WP/m <sup>2</sup>	1.100 WP
Weg, befestigt (geschottert)	V32	1.408 m <sup>2</sup>	gering 1 WP/m <sup>2</sup>	1.408 WP
Grünweg, bewachsen	V332	103 m <sup>2</sup>	gering 3 WP/m <sup>2</sup>	309 WP
Grünflächen mit Gehölzbeständen (Eingrünung)	V51	3.453 m <sup>2</sup>	gering 3 WP/m <sup>2</sup>	10.359 WP
Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)		14.095 m <sup>2</sup>		61.882 WP

Hinsichtlich des Vorher - Nachher - Vergleichs verbleibt rechnerisch ein Ausgleichsüberschuss von 19.597 WP.

Für die Anlage des Grünlands erfolgen als vorbereitende Maßnahmen zur Aushagerung über 3 bis 5 Jahre eine Einsaat der Fläche mit Gras-Kräuter-Mischung, keine Düngung und – je nach Aufwuchs – 3 - 4 Mahden pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

Als Pflegemaßnahmen (für das mäßig extensiv genutzte, artenreiche Grünland) werden festgesetzt

- bis zu 3-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.05.) inkl. Abtransport des Mähgutes, alternativ Beweidung,
- Verbot von Düngung, Pestizid-/ Herbizideinsatz und
- kein Mulchen.

Mit den o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe des Bebauungsplans „Lehen“ kompensiert.

#### 4.3 Schutzgut Fläche

Das durch die Novellierung des UVPG im Jahr 2017 eingeführte Schutzgut „Fläche“ bezieht sich auf den vorhabenbedingten Flächenverbrauch. Für den Umweltbericht wird ermittelt, welchen Umfang die dauerhaft für das Vorhaben beanspruchten Flächen haben und ob sowie in welcher Weise sie auch für andere Nutzungen verfügbar bleiben.

##### Bestandsanalyse

Die Fläche im Planungsraum wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Des Weiteren sind randlich nicht genutzte Gehölzstrukturen vorhanden.

##### Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von insgesamt 1,4 ha in Anspruch genommen, davon rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Anlage von Grünflächen stellt keinen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich.

Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen führen zur Aufwertung von Freiflächen, so dass der flächenhafte Eingriff durch diese Maßnahmen vollumfänglich kompensiert wird.

#### 4.4 Schutzgut Boden

##### Bestandsanalyse

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (Redaktionsstand 2023) weist im Plangebiet überwiegend „fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)“ aus (Kartiereinheit 8c, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Stand 2023, s. Abbildung 5).



Abb. 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000  
(© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

##### Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben werden Böden in einer Ausdehnung von insgesamt rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.

Die randlichen Grünflächen stellen keine Eingriffe in den Boden dar und werden daher nicht bilanziert.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich. Durch die vorgesehene Nutzung des Planungsraums als Hofstelle mit entsprechenden Gebäuden werden Bodenbeeinträchtigungen durch Versiegelung aufgrund der Grünflächen so weit wie möglich vermieden.

Die Extensivierungsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Umwandlung von Acker zu mäßig extensiv genutztem Grünland führen zu einer dauerhaften Verminderung der Nutzung und von Nährstoffeinträgen in den Boden.

## **4.5 Schutzgut Wasser**

### **Bestandsanalyse**

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell die drei Funktionsraumtypen

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume unterscheiden.

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

### **Konfliktanalyse**

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten.

Für das Schutzgut Wasser ist eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Durch die vorgesehene Nutzung des Planungsraums als Hofstelle wird die Oberflächenversiegelung aufgrund der Grünflächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen so weit als möglich vermieden.

Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

## **4.6 Schutzgüter Klima und Luft**

### **Bestandsanalyse**

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Raum Neuburg a.d. Donau 9,6 °C, die jährlichen Niederschläge schwanken zwischen 700 und 800 mm und lagen im Zeitraum 05/2020 - 04/2025 bei 724 mm (Wetterdienst.de).

Großflächige und zusammenhängende Waldfächen tragen zur Reinhaltung der Luft bei. Kaltluftentstehung findet vor allem auf der offenen Feldflur statt, hier sind die nächtlichen Strahlungsverluste größer als in Waldfächen. Landwirtschaftlich genutzte und geneigte Flächen, v.a. Grünlandflächen, fungieren i.a. als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind keine Abflussbahnen mit Siedlungsbezug vorhanden.

Daher stellt das Planungsgebiet keinen klimatisch bedeutsamen Bereich mit Siedlungsbezug dar.

Zur Beurteilung des Themas Critical Loads von Stickstoff auf sensible Lebensräume ist in Anhang 2 das Formblatt Pferdehaltung des LRA Neuburg-Schrobenhausen beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass als Tierbestand maximal 8 Pferde über 2 Jahre und 2 Ponys vorgesehen sind.

Als hinsichtlich Stickstoffeintrags sensible Lebensräume finden sich in der Biotopkartierung Magerrasenbereiche ca. 800 m nordöstlich des Vorhabengebietes, wobei allerdings das Siedlungsgebiet von Unterhausen dazwischen liegt.

### **Konfliktanalyse**

Durch das Vorhaben wird eine Freifläche von insgesamt rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung in Anspruch genommen, die aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft jedoch keine wesentliche Funktion wahrnimmt (s. Kap. 4.6.1).

Wegen der Vermeidung flächiger Versiegelung und v.a. der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Fläche sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klimahaushalt der Region oder von Siedlungsflächen zu erwarten.

Auf Grund des geringen vorgesehenen Tierbestands und der Lage hinsichtlich Stickstoffeintrags sensibler Lebensräume in einer Entfernung von ca. 800 m nordöstlich des Vorhabengebietes und östlich des Siedlungsgebietes von Unterhausen sind keine erheblichen Auswirkungen für die Luftqualität oder hinsichtlich Stickstoffeintrags sensible Lebensräume zu erwarten.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind damit insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Dauerhaften Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität wird durch die Anlage von Grünflächen mit Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken entgegengewirkt.

Weitere Maßnahmen für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

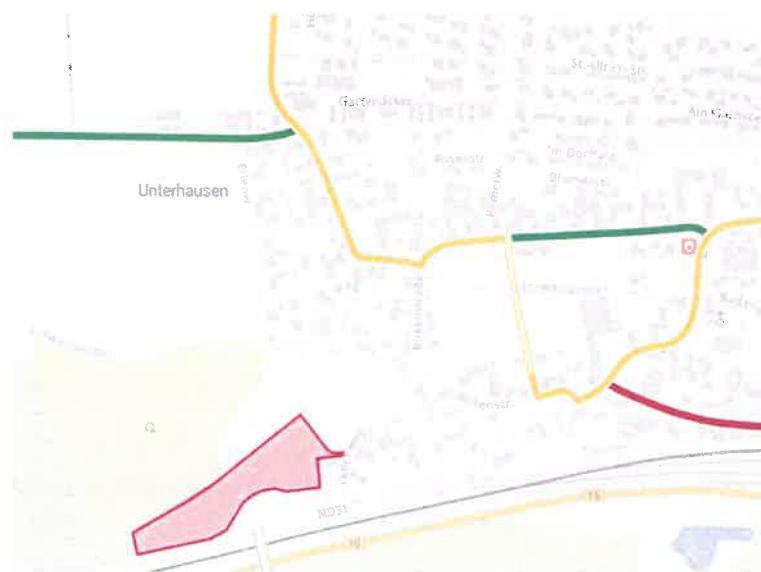
### **4.7 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestandsanalyse**

Die vom Vorhaben betroffene Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterhausen. Südlich verlaufen die Kreisstraße ND 31, die Bahnstrecke Ingolstadt - Neuoffingen und die B 16. Die Flächen des Plangebietes stellen sich als intensiv genutzte Ackerflächen mit randlichen, nicht genutzten Gehölzstrukturen dar.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß BNatSchG und BayNatSchG.

Auch sind im geplanten Baugebiet selbst weder Erholungseinrichtungen noch -anlagen vorhanden. Rad- und Wanderwege verlaufen in deutlicher Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes (s. Abbildung 6).



**Abb. 6: Wander- und Radwege**  
((© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025))

#### **Konfliktanalyse**

Durch das geplante Baugebiet „Lehen“ wird eine Fläche insgesamt rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung genommen, wobei Grünflächen nicht als Eingriffe bilanziert werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches Eingrünungen und nördlich randlich des Geltungsbereiches die Anlage eines Grünstreifens mit heimischen Gehölzen.

Ein Erhalt oder die Wiederherstellung der überbauten Fläche ist nicht möglich. Durch die Anlage einer artenreichen, mäßig extensiv genutzten Blühwiese mit rd. 0,6 ha Fläche auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereiches ergibt sich eine weitere Aufwertung des Landschaftsbildes, so dass keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden (zur Lage der mäßig extensiv genutzten Blühwiese s. Abbildung 4).

Mit den o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe kompensiert.

## 4.8 Schutzwert Kulturelles Erbe

### Bestandsanalyse

Im Südosten des Plangebiets liegt eine Teilfläche des Bodendenkmals Aktennummer D-1-7232-0187, Körpergräber des Frühmittelalters (s. Abbildung 1).

Für die vom Vorhaben direkt betroffenen Grundstücke sind keine weiteren Boden- oder Bodendenkmale bekannt.

### Konfliktanalyse

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht mit Sicherheit auszuschließen. Eine Zerstörung von Bau- und Bodendenkmalen und kulturell oder historisch bedeutsamen Einrichtungen oder Anlagen durch Überbauung würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzwertes Kulturgüter darstellen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

## 4.9 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

### Bestandsanalyse

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzwerte, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbefestigungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzwertbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

### Konfliktanalyse

Durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich keine wesentlichen Wechselwirkungen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zusammenhänge in Form von Wechselwirkungen können sich durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben, die sich neben dem beabsichtigten, günstigen Effekt für ein Schutzwert störend oder beeinträchtigend für ein anderes Schutzwert auswirken.

Dieser Umstand wurde bei der Planung der für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen berücksichtigt.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Neugestaltung der Landschaft führen zu einer Einbindung des Vorhabens in die Landschaft. Gleichzeitig wird die Nährstoffzufuhr in Böden und Grundwasser vermindert.

## 5 Zusammenfassung

### 5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

#### Auswirkungen auf Menschen (menschliche Gesundheit)

Das Planungsgebiet „Lehen“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterhausen. Südlich des Plangebiets verlaufen die B 16 und die Bahnstrecke Neuoffingen - Ingolstadt. Zwischen diesen und der Ortslage befindet sich eine Lärmschutzwand, die verkehrliche Lärmimmissionen vermindert.

Lärmeinwirkungen auf die neuen Bauflächen sind daher nicht zu erwarten. Aus der geplanten Nutzung sind keine störenden Schallemissionen für die nahegelegene Wohnbebauung zu erwarten.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das geplante Vorhaben wird eine intensiv genutzte Ackerfläche von rd. 1,4 ha in Anspruch genommen. Als Eingriffsfläche ergeben sich rd. 4.551 m<sup>2</sup> durch Überbauung mit Gebäuden und teilversiegelten Flächen. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von insgesamt 13.653 WP. Die naturschutzrechtlich relevanten, unvermeidbaren Eingriffe werden in vollem Umfang durch interne Maßnahmen ausgeglichen.

Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, in randlichen Gehölzbeständen sind auf Grund der Vorbefestigungen aus den angrenzenden Flächen-nutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter zu erwarten.

Auf Grund des Abstands der geplanten Gebäude zu Gehölzflächen und der dazwischen liegenden Grünflächen können Auswirkungen auf Gehölzbrüter ausgeschlossen werden. Vorkommen von Offenlandarten im Vorhabenbereich sind nicht zu erwarten, können jedoch nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden.

Daher werden vorsorglich Vorkehrungen zur Vermeidung von Auswirkungen vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden.

### **Auswirkungen auf Fläche**

Die Fläche im Planungsraum wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Des Weiteren sind randlich nicht genutzte Gehölzstrukturen vorhanden.

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von insgesamt 1,4 ha in Anspruch genommen, davon rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gleichen den flächenhaften Eingriff aus.

### **Auswirkungen auf Böden**

Durch das Vorhaben werden Böden in einer Ausdehnung von rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.

Die Extensivierungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche führen durch Umwandlung von Acker zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland zu einer dauerhaften Verminderung der Nutzung und von Nährstoffeinträgen in den Boden.

### **Auswirkungen auf das Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind weder Grundwasservorkommen, Oberflächengewässer noch Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes vorhanden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilläufen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten.

### **Auswirkungen auf Klima und Luft**

Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Fläche sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen anlagebedingten Beeinträchtigungen für den Klimahaushalt der Region zu erwarten.

Auf Grund des geringen vorgesehenen Tierbestands und der Lage hinsichtlich Stickstoff-eintrags sensibler Lebensräume in einer Entfernung von ca. 800 m nordöstlich des Vorhaben-gebietes und östlich des Siedlungsgebietes von Unterhausen sind keine erheblichen Auswirkungen für die Luftqualität oder hinsichtlich Stickstoffeintrags sensible Lebensräume zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Der Planungsraum liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß BNatSchG und BayNatSchG, auch sind im geplanten Baugebiet selbst weder Erholungseinrichtungen noch -anlagen vorhanden.

Durch das geplante Baugebiet „Lehen“ wird eine Fläche insgesamt rd. 0,45 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung genommen, Grünflächen werden nicht als Eingriffe bilanziert.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches Eingrünungen und nördlich randlich des Geltungsbereiches die Anlage eines Grünstreifens mit heimischen Gehölzen.

Ein Erhalt oder die Wiederherstellung der überbauten Fläche ist nicht möglich. Der Ausgleichsbedarf wird durch interne Maßnahmen (Anlage einer artenreichen, mäßig extensiv genutzten Blühwiese mit rd. 0,6 ha Fläche auf der westlichen Teilläche des Geltungsbereiches) gedeckt.

### **Auswirkungen auf das kulturelle Erbe**

Im Südosten des Plangebietes liegt eine Teilläche des Bodendenkmals Aktennummer D-1-7232-0187, Körpergräber des Frühmittelalters. Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs daher nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmal-rechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst.

Auch Maßnahmen, die zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen in bestimmten Schutzgütern führen, können in anderen Schutzgütern genau das Gegenteil bewirken. Diesem Umstand wurde bei der Planung der für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen Rechnung getragen.

## 5.2 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen so weit als möglich berücksichtigt.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

## 5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Die vorgesehene Nutzung als Hofstelle lässt keine Immissionen, störende Betriebsabläufe oder andere erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Daher sind für den Geltungsbereich keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

## 5.4 Entwicklung des Umweltzustandes

### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung des Geltungsbereiches wird der Umfang an intensiv genutztem Ackerland reduziert.

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf ein unerhebliches Maß vermindert bzw. die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einer Fortführung einer intensiven agrarischen Nutzung auszugehen.

## Verfahrensablauf:

Entwurf vom 13.03.2025

Satzungsbeschluss 24.07.2025

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Wolfgang Schmidt

Oberhausen,

\_\_\_\_\_  
Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister