

Gemeinde Oberhausen  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Flächennutzungsplan  
16. Änderung**

**UVP-Bericht**



**Dr. H. M. Schober**  
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

**Auftraggeber:**  
SONAX GmbH  
Münchener Straße 75  
86633 Neuburg

**Auftragnehmer:**  
Dr. H. M. Schober  
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH  
Kammerhof 6  
85354 Freising

**Bearbeitung:**  
Dipl. Ing. A. Pöllinger  
B.Sc J. Schober  
Dipl. Ing. (FH) H. Chaline

Freising, 13.06.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>2</b>
	Schutzgut Mensch - Erholung .....	2
	Schutzgut Mensch - Lärm .....	2
	Schutzgut Mensch - Sicherheit .....	3
	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	3
	Schutzgut Boden, Fläche .....	4
	Schutzgut Wasser.....	5
	Schutzgut Klima / Luft.....	6
	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	7
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
	Energie, Abfälle, Abwasser .....	8
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	8
	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
	Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	9
	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	9
	Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans.....	9
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>10</b>

## 1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist 47 ha groß. Zu Lage, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

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

Nach den definierten Zielen der Raumordnung (Regionalplan 10, Regionaler Planungsverband Ingolstadt) gibt es für das Planungsgebiet keine festgelegten Ziele bzgl. Siedlung und Versorgung / Landschaft und Erholung. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“ liegt angrenzend an das Planungsgebiet und umfasst die bestehenden Waldgebiete.

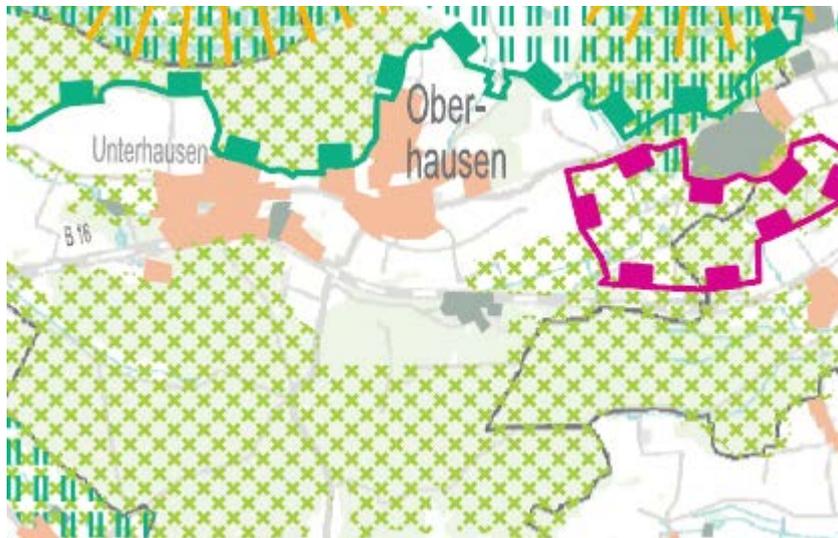


Abb. 1: Regionalplan – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet hellgrün (Quelle: Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung Stand 2007)

Das Planungsgebiet liegt in einem ausgewiesenen Gebiet für Tourismus und Erholung: Nr. 4a „Westliches Donautal“. In den Gebieten für Tourismus und Erholung soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden. Die erreichte Qualität an Einrichtungen und Dienstleistungen soll erhalten und möglichst ausgebaut werden. In ökologisch wertvollen Teilen der Landschaft sollen Erschließungsmaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen enthält für das Waldgebiet im Planungsgebiet und angrenzend folgende Aussage: „Erhaltung und Förderung naturnaher Waldbestände mit standortheimischer Bestockung, insbesondere in Feuchtgebieten und Hanglagen“ sowie „Vermeidung von Zerschneidungen großer (> 500 ha) und noch wenig zerschnittener Waldgebiete“. Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Untereinheit Aindlinger Terrassentreppe, das lt. ABSP ein dünn besiedeltes, jedoch intensiv forst- und landwirtschaftlich genutztes Gebiet darstellt. Die Biotopdichte im Naturraum ist relativ gering; bis auf die Magerrasen entlang der Talhänge und die naturnahen Waldbestän-

de im Norden des Naturraums sind die Biotope meist sehr kleinflächig und ihre Verbundlage oft unzureichend.

Die Wald funktionsplanung weist für den gesamten betroffenen Wald besondere Bedeutung für den lokalen Klima- und Immissionsschutz aus. Die Fläche grenzt im Süden, sowie teils auch im Osten und Westen an Bannwald an.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur und Sachgüter sowie Energie wird nachfolgend dargelegt. Aktuelle Untersuchungen und Gutachten (insb. zu Lärm, Altlasten etc.) liegen noch nicht vor und werden im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahren Industriepark Oberhausen erstellt.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist aktuell bewaldet und Teil des zusammenhängenden Waldgebietes Unterhauser Forst. Bei den Waldflächen im Planungsgebiet und südlich angrenzend handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Tanklagers, das auch heute noch zur unterirdischen Lagerung genutzt wird. Das Gelände ist aus diesem Grund abgezaunt und kann daher zur Erholung nicht genutzt werden.

Ein ausgewiesener Wanderweg 11301 Doferhof-Sinning verläuft südlich in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet.

Von der Gemeinde Oberhausen ist das nutzbare Waldgebiet ca. 1 km entfernt und liegt südlich der in Ost-West Richtung querenden Bundesstraße B 16 sowie Bahnlinie. Erreichbar ist es nur über die Sinninger Straße und daher für die Naherholung der Gemeinde weniger attraktiv, insbesondere da nördlich mit der Donau und den Donauauen attraktive Flächen ortsnahe zur Verfügung stehen.

Ein Teil des Planungsgebiets (ca. 27 ha) wird aktuell bereits gewerblich genutzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner Änderungen weist das Plangebiet als Sondergebiet „Freizeitpark“ mit umfangreichen Parkplätzen aus. Eine frei zugängliche Erholungsnutzung wäre im Gebiet voraussichtlich ebenfalls nicht möglich gewesen.

Mit Umsetzung der Planung und einer Ausweisung als Gewerbegebiet mit randlicher Eingrünung sowie Waldflächen in den östlichen und westlichen Randbereichen kommt es zu keiner erheblich nachteiligen Auswirkung auf das Schutzgut. Die ausgewiesenen Waldflächen stellen zusammen mit den Waldbestandsflächen eine Abschirmung des Gebiets Richtung Süden, Osten und Westen dar.

#### **Schutzgut Mensch - Lärm**

Der Verkehrslärm ist aktuell von der nördlich des Planungsgebiets verlaufenden Bundesstraße B 16 sowie der Bahnlinie Ingolstadt – Donauwörth geprägt, wobei die Gemeinde Oberhausen in ca. 500 m Entfernung nördlich dieser beiden Verkehrswege liegt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Das geplante Gewerbegebiet liegt außerdem in Verlängerung der Start- und Landebahn 09 des militärischen Flugplatzes Neuburg a. d. Donau mit den damit verbundenen Emissionen.

Durch die Hanglage des geplanten Gewerbegebietes kann es zu Lärmbeeinträchtigungen der nördlich am Gegenhang liegenden Wohnbebauung kommen. Lärmemissionen, die über die derzeit herrschende Lärmentwicklung durch den Straßenverkehr der B 16 bzw. durch die bereits bestehenden Industriebetriebe des Industrieparks Oberhausen hinausgehen, sind jedoch nicht zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens Industriepark Oberhausen erstellt.

Zum Schutz der Wohngebiete vor eventuellen Lärmemissionen des Planungsgebietes können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt werden. Dies kann z.B. über aktive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Insgesamt kann v.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

### **Schutzgut Mensch - Sicherheit**

Bei der im bestehenden Industriegebiet ansässigen Tanklagergesellschaft wird im Betriebsbereich mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallVO umgegangen. Im Rahmen eines 2017 in Auftrag gegebenen Gutachtens (TÜV Süd vom 13.02.2017) wurden die sogenannten angemessenen Sicherheitsabstände im Hinblick auf Freisetzung toxischer Stoffe sowie Brand- und Explosionsereignisse ermittelt. Die nächsten Wohngebiete liegen hierbei weit außerhalb der errechneten angemessenen Sicherheitsabstände. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist das vorliegende Gutachten ggf. zu ergänzen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Derzeit ist das Planungsgebiet zu einem Großteil durch den vorhandenen Waldbestand geprägt, bei dem es sich um überwiegend Nadel- und Nadelmischwaldbestände handelt, die einen vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es liegt ein Kartierprogramm vor, das den Umfang an floristischen und faunistischen Kartierungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Beurteilung einer Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten festlegt. Außer der Vegetation werden die Arten/Artengruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse und Reptilien untersucht.

Es ist absehbar, dass spezielle Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden. Für einzelne Tierarten können vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures) erforderlich sein. Für die Durchführung von Maßnahmen stehen die angrenzenden Waldbereiche zur Verfügung. Die Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern, um Verbindlichkeit zu erlangen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet aktuell als Sondergebiet „Freizeitpark“ mit umfangreichen Parkplätzen aus. Bei Umsetzung

dieser Planung wäre voraussichtlich ebenfalls ein Großteil des Waldbestandes für die geplante Nutzung entfernt worden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden ca. 9 ha als Wald ausgewiesen und somit erhalten und stehen als Lebensraum weiterhin zur Verfügung.

Waldverlust entsteht in Höhe von ca. 17 ha. Die Änderung der Bodennutzungsart bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Diese kann erteilt werden, wenn der Waldflächenverlust durch Ersatzaufforstungen sichergestellt wird.

Die Rodung von mehr als 10 ha Wald stellt ein UVP-pflichtiges Vorhaben dar, bei dem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zu beteiligen ist.

Bei der Abgrenzung des Planungsumgriffs wurde auf den im Süden angrenzenden Bannwald Rücksicht genommen. Um Eingriffe in Bannwald-Flächen zu vermeiden, wurde der ursprüngliche Planungsumgriff angepasst bzw. verkleinert.

Für den Verlust von Waldflächen sind Ersatzaufforstungen im Anschluss an bestehende Waldflächen im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Sollten durch die geplanten Bauvorhaben schädliche Immissionen auf den angrenzenden Wald einwirken, kann die Ersatzaufforstungsfläche auch größer ausfallen, als die Rodungsfläche, die aus der Änderung der Bodennutzungsart von Wald zu Siedlung/Infrastruktur resultiert. Die Baumartenwahl erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen AELF.

### **Schutzgut Boden, Fläche**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Oberen Süßwassermolasse. Bei den natürlich vorkommenden Böden handelt es sich um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) und Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Quelle: [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)). Seltene Böden sind von der Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung wurde der Boden meist anthropogen umgelagert und verändert. Ein Großteil der Flächen ist hier bereits versiegelt. Im Rahmen einer im Jahr 1995 durchgeführten historischen Recherche zur Erfassung möglicher Altlasten aus der Vor- und Nachkriegszeit sowie möglicher Neulasten aufgrund der aktuellen Nutzung auf einem Teilgelände der Industrieverwaltungsgesellschaft AG erbrachten die Nachforschungen Hinweise auf konkrete Altablagerungen bzw. auf mögliche Verdachtsflächen und möglicherweise verfüllte Bombentrichter.

Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt vom 28.02.2019 ist der Umgriff des Planungsbereiches im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) unter der Kataster-Nr. 18500746 - „WIFO-Lager Neuburg, Oberhausen, Unterhausen“ als militärische Altlast / Rüstungsalblast (RÜVKA) erfasst. Zudem wird das ehemalige WIFO-Lager als Rüstungsalblastverdachtsfläche mit der Nr. W 8858.00 geführt. Laut Gefährdungspotentialabschätzung der Rüstungsalblastverdachtsflächen in Bayern durch die IABG wurde die Verdachtsfläche in die höchste Priorität 1 eingestuft. Nach Mitteilung des WWA sind weitere historische Recherchen zur Verfeinerung der Erstbewertung notwendig. Im Bereich der bestehenden Industrieanlagen werden derzeit Grundwasser- und Untergrundsanierungen bzw. ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Wie das Auffinden von Abfallablagerungen bei Wegebauten im Bereich des Tanklagers aufzeigte, muss bei Erdarbeiten mit dem Freilegen von Altlasten gerechnet werden. Bevor größere Baumaßnahmen im geplanten Bereich durchgeführt werden, sollten die Recherchen im Zuge der Erkundung der Rüstungsalblastverdachtsflächen durch einen fach und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) durchgeführt werden. Eine Bauüber-

wachung bei Aushubarbeiten ist aufgrund des Altlastenverdachts einzuschalten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es voraussichtlich zu einer erheblichen Mehrversiegelung an Fläche. Dieser vollständige Verlust stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion verloren gehen. Es gehen Waldflächen und die mit ihnen verbundenen natürlichen Funktionen verloren.

Im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann schwer abgeschätzt werden, ob mit Umsetzung des Sondergebiets „Freizeitpark“ ein erhebliches mehr von Waldrodungen verbunden gewesen wäre. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich mit Umsetzung des Gewerbegebietes der Versiegelungsgrad an Flächen deutlich erhöht.

Insgesamt gesehen kann daher für das Schutzgut Boden von einer erheblichen Betroffenheit gesprochen werden.

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insofern Rechnung getragen, dass ein bestehender Industriestandort optimiert und erweitert wird. Daraus ergeben sich Synergieeffekte bei der Auslastung der Erschließung und bei einer konzentrierteren, intensiven Flächennutzung, die zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle führen.

### **Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser ist vorrangig das Schutzgut Grundwasser von Bedeutung. Im Wirkraum des Vorhabens sind keine natürlichen, künstlichen, dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich außerdem keine Trinkwasserschutzgebiete. Im Osten grenzt unmittelbar das Trinkwasserschutzgebiet Neuburg a. d. Donau an.

Über den Grundwasserstand liegen keine genauen Angaben vor. Die nächstgelegene Landesmessstelle für Grundwasser des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt Heinrichsheim 34.02 liegt der mittlere Wasserstand ca. 2,7 m unter Flur, bei der Messstelle Gempfung W4 ca. 16 m unter Flur.

Durch die Planung wird die Möglichkeit gegeben, größere Flächenanteile zu bebauen und zu versiegeln. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) wird seitens des WWA nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist (Stellungnahme vom 28.02.2019). Auf den unversiegelten Grün- und Freiflächen kann künftig das Niederschlagswasser oberflächlich versickern und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. In den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Bereichen sind Festsetzungen zu treffen, um eine Versickerung zu unterstützen, was durch die Anlage von Gründächern und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Hof- und Wegeflächen erreicht werden kann. Positiv können sich großzügige Baumpflanzungen auswirken. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird nach dem allgemeinen Stand der Technik und in Abstimmung mit dem WWA erfolgen. Es ist zu beachten, dass eine Versickerung über belastete Bodenflächen nicht erfolgen darf.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Bodengutachten erstellt sowie Entwässerungskonzepte ausgearbeitet und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Je nach der Höhenlage der Bauwerke bzw. Höhe des anstehenden Grundwassers kann es ggf. zu Eingriffen in den Grundwasserstrom kommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dies zu prüfen.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser entstehen unter Vorbehalt ausstehender Gutachten zu Boden bzw. Grundwasser und unter Beachtung von Maßnahmen zur Minimierung voraussichtlich nicht, so dass es zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzgutes kommt.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Der hohe Waldanteil im Planungsgebiet wirkt sich, durch die Funktion des Waldes als Frischluftproduzent, CO<sub>2</sub>-Senker, Luftfilter und Luftbefeuchter ausgleichend auf das lokale Klima aus. Die Wald funktionsplanung weist den bestehenden Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima- und Immissionsschutz aus.

Beeinträchtigt wird die Luftqualität im Wesentlichen durch den Verkehr der nördlich des Planungsgebiets verlaufenden B 16.

Durch die mit der Umnutzung der Planung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich Auswirkungen auf das lokale Klima. So ändert sich u.a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Mit den möglichen Flächenversiegelungen geht die temperaturlausgleichende Wirkung sowie weitere vielfältige positive Wirkungen und Funktionen der Waldflächen verloren. Durch zunehmenden Versiegelungsanteil ist eine stärkere Aufheizung von Flächen zu erwarten. Mit der geplanten Ersatzaufforstung kann langfristig dieser Verlust wieder ausgeglichen werden.

Bei Durchführung der Planung erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs auf den umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen, was zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe führen kann. Wohngebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, so dass von keinen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Luft können im Rahmen der Bebauungsplanung immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Ebenso kann in diesem Planungsschritt bei Bedarf eine Gefahrenpotentialanalyse durchgeführt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Grenzwerte der 32. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden. Dies ist ggf. gutachterlich nachzuweisen.

Mit der Weiterentwicklung des bereits bestehenden Standortes ergeben sich Synergieeffekte, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken können. Hierbei handelt es sich beispielsweise um den Wegfall von Fahrten zum Transport von Rohstoffen aus den Tanklagern im Planungsgebiet zum bestehenden Logistikzentrum oder die Nutzung des bestehenden Gleisanschlusses.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Luft von einer leichten, jedoch nicht relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftschadstoffe und langfristig von keiner erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Klima allenfalls von geringen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima ausgegangen werden.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums Donau-Iller-Lech-Platten im Bereich der Untereinheit Aindlinger Terrassentreppe. Die treppenförmig aufgebaute Terrassentreppe steigt von West nach Ost bis zur waldbedeckten Hochschotterplatte an.

Der im Planungsgebiet vorhandene und nach Südwesten ansteigende Höhenrücken ist aktuell mit einem fichtendominierten forstwirtschaftlich genutzten Bestand bewaldet. Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich in Tallage. Das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes ist topographisch stark bewegt und geprägt durch das zusammenhängende Waldgebiet des Unterhauser Forstes, das sich entlang des bestehenden Höhenrückens erstreckt. Die nördlich angrenzenden Gemeinden Ober- und Unterhausen liegen im Bereich der Fränkischen Alb. Das hügelige Landschaftsbild ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung im Wechsel mit bewaldeten Flächen und gliedernden Gehölzstrukturen. Im Talraum sind die dort verlaufende Bahnlinie sowie die B 16 als prägende Strukturen zu nennen.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von landschaftbildprägenden Waldflächen und zu einem Eingriff in natürliche Geländestrukturen. Es ist geplant eine Ebene im hängigen Gelände herzustellen auf der die geplante Bebauung umgesetzt wird. Für die nördlich am Gegenhang liegende Bebauung wird das Gewerbegebiet künftig im Landschaftsbild sichtbar sein.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann über die Festsetzung einer ausreichenden Durchgrünung unter anderem mit Großbäumen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Zusätzlich kann der Bebauungsplan über die Festsetzung maximaler Wandhöhen reagieren.

Eingriffe in den bestehenden forstwirtschaftlich genutzten Wald werden über die Ausweisung von Grünflächen minimiert, die den Waldflächen vorgelagert sind. Hier können gestufte Waldränder entwickelt werden, die sich sowohl positiv auf das Landschaftsbild auswirken, als auch den durch die Rodung entstandenen offenen Waldrand schließen.

Mit Umsetzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan und des Sondergebiets „Freizeitpark“ wäre ebenfalls ein Eingriff in Waldbestände sowie zur Nutzung eine Terrassierung erforderlich gewesen. Inwiefern in diesem Fall ein höherer Anteil an Bäumen bzw. Wald erhalten hätte werden können und somit ein geringerer Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt wäre, ist schwer abschätzbar.

Insgesamt entstehen sowohl mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch mit der geplanten Änderung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut, die über eine ausreichende Be- und Durchgrünung minimiert werden können.

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

Im Onlinedienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gem Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände

de und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Auf dem Standort des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter.

### **Energie, Abfälle, Abwasser**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell um gewerblich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Für das bestehende Gewerbe besteht Energiebedarf.

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Stadtwerke Neuburg a. d. Donau

Über anfallende Abfälle ist derzeit noch nichts bekannt.

Lt. Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt (Stellungnahme vom 28.02.2019) erfolgt die derzeitige Abwasserbeseitigung der bestehenden Betriebe über die Betriebskläranlage der B&V Oberhausen GmbH. Das genutzte Einleitgewässer Beutmühlbach ist leistungsschwach. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind daher abwassertechnisch an die Kläranlage in Oberhausen anzuschließen. Die bestehende vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Oberhausen entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend bemessen. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gew. I. Ordnung) ist vorhanden. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen. Alle Bauvorhaben aus dem geplanten Gebiet sind dann an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst bisher unbebaute, forstwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sowie gewerblich genutzte bereits bebaute Flächen.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

Gemäß Art. 5 i.V.m. Art. 7 BayWaldG ist Wald mit Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie Bedeutung für die biologische Vielfalt so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine jeweiligen Funktionen bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann. Die geplanten Rodungen erfordern walddrechtliche Ersatzaufforstungen, die hinsichtlich der Ausdehnung und der Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig sind oder gleichwertig werden können.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeitig geltenden Flächennutzungsplanes ab. Eine künftige Entwicklung würde sich an diesen Darstellungen orientieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Ausweisung als geplantes Sondergebiet „Freizeitpark“ mit umfangreichen Parkplätzen.

Bei Umsetzung dieser Planung wäre ebenfalls mit einem Verlust an Waldflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen zu rechnen. Negative Auswirkungen wären auch aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Besucher

des Freizeitparks zu erwarten. Eine höhere Lärmbelastung im Vergleich zur vorliegenden Planung ist ebenfalls nicht auszuschließen.

### **Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Mit der geplanten Ausweisung als Wald kann eine Teilfläche des im Planungsgebiet befindlichen Waldbestandes erhalten werden.

Der durch das Vorhaben bedingte naturschutzrechtliche Eingriff kann im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Darüber hinaus sind Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1 erforderlich, deren Durchführung auf externen Ausgleichsflächen geplant ist. Der Erhalt der Waldfunktionen und die Sicherung des Waldes kann dadurch gewährleistet werden.

Voraussichtlich ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket an artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild sowie zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen aufgrund von Lärm werden ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der alternativen Standortsuche in der Region stellte sich heraus, dass aufgrund des großen Flächenbedarfs unmittelbar keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Oberhausen optimiert und erweitert mit der vorliegenden Planung einen bestehenden Industriestandort. Die zusätzliche Flächenausweisung beruht auf einem konkreten Bedarf mit realistischem Erweiterungsbedarf.

Mit der Weiterentwicklung des bereits bestehenden Standortes ergeben sich zudem mehrere Vorteile wie Synergieeffekte bei der Auslastung der Erschließung und Versorgung, die zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle führen.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Zur Prüfung der Umweltbelange lagen noch keine Fachgutachten (z.B. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung) vor.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden anhand vorhandener allg. Daten ermittelt, beschrieben und bewertet. Die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt und ggf. erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans**

Bezüglich durchzuführender Überwachungsmaßnahmen wird auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan benannten bzw. zu benennenden Maßnahmen verwiesen.

#### 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie den Wirkfaktoren wurden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Die Ergebnisse der Prüfung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung von Fachgutachten zu Lärm, Verkehr und Boden sind nachstehend zusammengefasst.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes sollen regional ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe mit Erweiterungsbedarf in der Region verbleiben können.

Eine Zusatzbelastung, die sich durch die geplante Flächennutzungsplanänderung ergibt, ist für die Schutzgüter Mensch/Erholung, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen.

Im Umfeld kann es zu einer Zunahme der bestehenden Lärmbelastungen durch die Planung kommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann hierauf reagiert werden und es können bei Bedarf geeignete Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt werden.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es zu einer Versiegelung an Fläche verbunden mit einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen und zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Es gehen Waldflächen und die damit verbundenen vielfältigen Funktionen verloren. Im gesamten Planungsgebiet muss mit Altlasten und Kampfmitteln gerechnet werden. Dies ist im weiteren Verfahrensverlauf zu beachten.

Für das Schutzgut Luft kann von einer leichten, jedoch nicht relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftschadstoffe ausgegangen werden. Durch den mit der Planung verbundenen Waldverlust kommt es zum Verlust seiner positiven Wirkungen und Funktionen. Langfristig ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzaufforstungen von keiner erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Klima allenfalls von geringen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima auszugehen.

Die Planung erfordert Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch die erforderlichen Rodungen kommt es zu Verlusten von Lebensräumen. Es ist absehbar, dass spezielle Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures) zu ergreifen sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt und festgesetzt.

Durch das Vorhaben wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne von § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelöst. Des Weiteren erfordern die geplanten Rodungen walddrechtliche Ersatzaufforstungen. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans und wird auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt.

Für das Landschaftsbild können sich durch die Sichtbarkeit der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen ergeben. Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen wird eine bestmögliche Eingliederung in die bestehenden Waldbestände angestrebt. Konkrete Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete bauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Auf erforderliche Maßnahmen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden und entsprechende Festsetzungen erstellt werden.