

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortszentrum von Oberhausen ein Wohn- und Lebensraum geschaffen werden, der das Zusammenleben von älteren Menschen, jungen Familien und Alleinerziehenden ermöglicht.

Geplant ist hierfür die Errichtung einer Wohnanlage mit 12, diesem Bedarf angepassten Wohnungen.

1.2 Raumordnung und Landesplanung

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung ist die Entwicklung der ländlichen Teilräume als eigenständige, gleichwertige Lebensräume mit der notwendigen Infrastrukturversorgung, abgestimmt auf die sich abzeichnenden Änderungen bei der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur zu nennen.

1.3 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Es ist von steinigen Lehmböden auszugehen.

Grundwasser wird voraussichtlich nicht berührt.

Flächen zur Erschließung sind nur in sehr geringem Umfang notwendig, da südlich des Planungsgebietes bereits der bestehende Weg „Am Balgfeld“ verläuft.

Dieser wird teilweise ausgebaut.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.

Die klimatischen Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsausweisung werden als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer bzw. Gräben sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die weitere Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gegenüber der derzeitigen Gartennutzung führt das geplante Wohngebiet zu einem geringfügigen Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen.

Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung werden als mittel für Pflanzen und Tiere eingestuft.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Bebauungsplangebiet wird durch Immissionen aus dem Flugbetrieb des militärischen Flugplatzes Neuburg/Zell belastet.

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Oberhausen, kurze Anbindungen zu den notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind gegeben.

Die Stellplätze an der Wohnanlage können aufgrund des dadurch entstehenden Lärms eine mittlere Belastung darstellen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet war bisher als Garten genutzt. Gehölzbestand ist nicht mehr vorhanden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Bau der Wohnanlage werden als mittel bezeichnet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet wird wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit dem Auffinden von vorgeschichtlichen Siedlungsspuren gerechnet.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf das Auffinden von Siedlungsspuren besonderes Augenmerk zu legen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Lebensraum für junge Familien und älteren Menschen.

Ohne Durchführung dieser Planung ist ein solches „Mehrgenerationen-Wohnkonzept“ in Oberhausen derzeit nicht zu realisieren.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Anpassung der Gebäude an die vorhandene dörfliche Bausubstanz.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch sickerfähige Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten usw.
- Grünordnerische Maßnahmen für eine innere Durchgrünung durch Baumpflanzungen
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf einer festgesetzten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen (z.B. 3-geschoßig) wurden untersucht.

Die vorliegende Planung (2-geschoßig) fügt sich harmonischer in die umgebende Bebauung ein.

6. Monitoring

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen ob die Baumpflanzungen in ihrer Dichte und Struktur ausreichen um negative Effekte auf das Ortsbild zu unterbinden.

7. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung reagiert die Gemeinde auf Bedürfnisse der Bevölkerung die sich u. a. aus der demographischen Entwicklung und den Strukturänderungen im ländlichen Raum ergeben.

Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind unvermeidbar.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Klima/Luft	gering
Mensch	mittel
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel

Pfaffenhofen, den 15.11.2006