



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **17. Flächennutzungsplanänderung Im Bereich „Plattenacker“**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 13.02.2020

Projekt-Nr.: 3042.157

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 67 94-0

Fax: 08431 / 67 94-20

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

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung.....	4
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
1.2.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	5
1.2.3	Schutzgebiete.....	7
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	7
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern (ASK).....	7
1.2.6	Waldfunktionsplan.....	8
1.2.7	Flächennutzungsplan.....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
2.1	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	9
2.1.1	Naturräumliche Lage.....	9
2.1.2	Reliefstrukturen.....	9
2.1.3	Boden- und Klimaverhältnisse.....	9
2.1.4	Potentielle natürliche Vegetation.....	9
2.1.5	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen.....	9
2.1.6	Bestehende Nutzung der Flächen.....	10
2.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
2.2.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	10
2.2.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	10
2.2.3	Schutzgut Boden.....	10
2.2.4	Schutzgut Fläche.....	11
2.2.5	Schutzgut Wasser.....	11
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.2.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	11
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	12
2.3.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	12

2.3.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	13
2.3.3	Schutzgut Boden.....	13
2.3.4	Schutzgut Fläche.....	13
2.3.5	Schutzgut Wasser.....	13
2.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	13
2.3.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	14
2.3.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.3.10	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen.....	14
2.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
2.3.12	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	15
2.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	16
2.6	Übersicht über Eingriffserheblichkeit.....	16
2.7	Prüfung alternativer Standorte.....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</b>	<b>17</b>
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	17
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem TK-Blatt "7232 Burgheim Nord".....	8

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	16
---------	--	----

# **1 Einleitung**

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

Anlass für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberhausen stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ dar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird am südlichen Ortsrand von Oberhausen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau eines Wohnheims für Menschen mit geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen. Weiter beabsichtigt die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen langfristig zu erweitern. Für den gewählten Standort spricht mitunter die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die B16 und die Nähe zum Bahnhofsteilpunkt Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg).

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht und damit eine divergente Nutzung aufweist, hat der Gemeinderat beschlossen den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.27 „Plattenacker“ zu ändern.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung wie folgt durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Region Ingolstadt (RP 10) in der Fassung vom 05.03.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Neuburg-Schrobenhausen (ABSP)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen

### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Oberhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Allgemein ländlicher Raum definiert.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Zu Natur und Landschaft werden folgende zu beachtende Ziele und Grundsätze angeführt:

- 1.3.2 (G) Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.
- 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.
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 (G) In offenen Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

### **1.2.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

Für das konkrete Planvorhaben trifft der Regionalplan hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen. Die für das Vorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind der Begründung zu entnehmen.

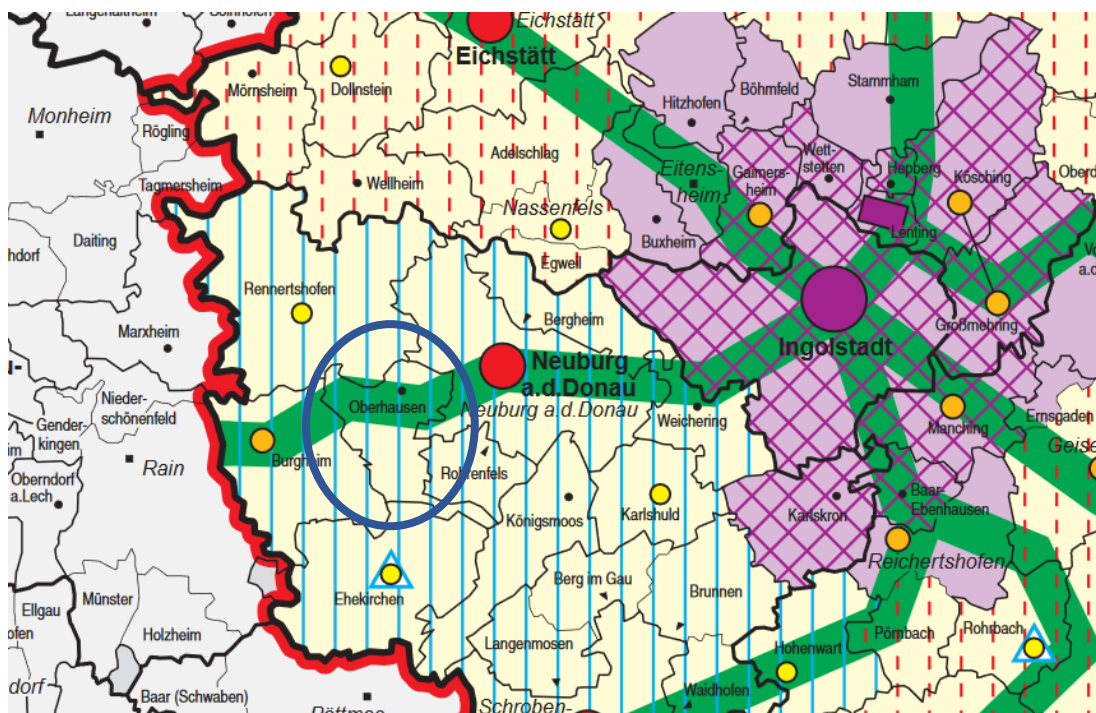


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>1</sup>

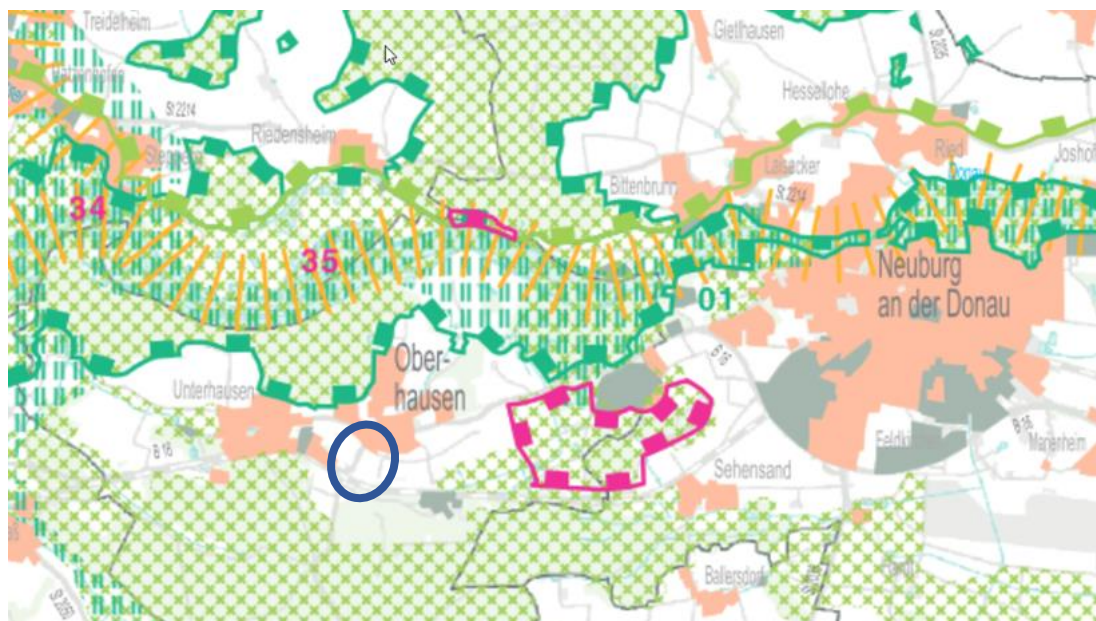


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

<sup>2</sup> Ebd.

### 1.2.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch werden keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern, keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete sowie keine Überschwemmungsgebiete von der Planung berührt.

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm 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 Lebensräumen<sup>3</sup> genannt.

Der Planbereich ist gemäß dem ABSP der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zuzordnen. Hierfür sind, den Änderungsbereich 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.

### 1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Gemäß dem TK-Blatt "7232 Burgheim Nord"<sup>4</sup> sind im Änderungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe folgende ASK-Punktnachweise verzeichnet:

- Punkt 0202: Acker an Kreisstraße ND26 (Erucastrum nasturtiifolium - Stumpfkanthige Hundsräuke; 1977)
- Punkt 1145: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (Polyommatus bellargus - Himmelblauer Bläuling; 25.08.2011)
- Punkt 0604: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (nicht saP-relevante Tagfalterarten; 2002-2005)

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Karte 2.3 Trockenstandorte, Ziele und Maßnahmen, [Stand: August 1998]

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 Burgheim Nord [Stand: 01.11.2014]

- Punkt 1156: Grünfläche mit Gehölzbestand an der Bahnstrecke (Gryllus campestris - Feldgrille; 25.08.2011)



Abb. 3: Ausschnitt aus dem TK-Blatt "7232 Burgheim Nord" mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M

Es handelt sich ausschließlich um nicht saP-relevante Arten. Aufgrund der Betroffenheit von Ackerflächen kann dennoch ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

*Hinweis:*

*Derzeit wird der Umfang der artenschutzfachlichen Untersuchung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

### 1.2.6 **Waldfunktionsplan**

Im Änderungsbereich ist kein Wald vorhanden.

### 1.2.7 **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Der integrierte Landschaftsplan führt als Ziele den Erosionsschutz durch Pflanzung von Hecken und Kleinstrukturen sowie den Aufbau eines Biotopverbundsystems an. Des Weiteren wird die Freifläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnlinie als bedeutender Grünzug bzw. Frischluftschneise benannt.



## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Naturräumliche Lage**

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

#### **2.1.2 Reliefstrukturen**

Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand von Oberhausen (Nordosten) bis etwa zur Mitte des Planbereichs von 441 m ü. NHN auf ca. 443 – 444 m ü. NHN an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf 429 m ü. NHN ab.

#### **2.1.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Geologische Karte (Maßstab 1:500.000) weist für den Planbereich eine ungegliederte Süßwassermoalasse mit den Merkmalen Ton, Schluff, Mergel, Sand und Kies auf.

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit „Malmkalke und -dolomite“. Die hydrogeologische Eigenschaft des Grundwasserleiters ist von hoher und bei fortgeschrittener Verkarstung von sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit geprägt, wobei das Filtervermögen in der Regel sehr gering bis gering ist.<sup>5</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,3°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 772 mm<sup>6</sup>.

#### **2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Bucheneald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen<sup>7</sup>.

#### **2.1.5 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Der Planbereich liegt zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg.

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg. Im Westen wird der Planbereich über einen Geh- und Radweg begrenzt, welcher begleitend zur Kreisstraße ND26 verläuft. Weiter westlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Bahnhof Unterhausen. Im Osten folgt die freie Feldflur sowie in einer Entfernung von mindestens 175 m das Sportgelände des TSV Ober- und Unterhausen. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg das Gebiet, gefolgt von einer mit Gehölzen bewachsenen Grünfläche, welche bis

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: 12.02.2020]

<sup>6</sup> Klimadiagramm für Oberhausen (Lkr. Neuburg-Schrobenhausen), unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: 12.02.2020]

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit M6a, nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: 12.02.2020]

an die Bahngleise reicht. An den nördlichen Gebietsumgriff schließt der derzeitige Siedlungsrand von Oberhausen an. Getrennt über eine Erschließungsstraße folgt eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Die Erschließung des Gebietes kann von Westen über die Kreisstraße ND26 (Sinninger Straße) sowie von Norden erfolgen.

### **2.1.6 Bestehende Nutzung der Flächen**

Der Änderungsbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Nebengebäude, welches im Bestand erhalten wird und zu allen Seiten eingegrünt ist. Weitere Gehölzstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **2.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden wird anhand der im Folgenden angeführten Schutzgüter vorgenommen:

### **2.2.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen**

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 für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Änderungsbereich ebenso nicht vorhanden, wie Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern. Westlich der Kreisstraße ND26 sowie entlang der Bahngleise sind Biotopflächen kartiert. Es handelt sich um eine magere Flachland-Mähwiese im Bereich des Bahnhofs Unterhausen sowie um wärmeliebende Säume und magere Altgrasbestände an und oberhalb der Bahnböschung.

### **2.2.2 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Als Ziele sind die Pflanzung von Hecken und Kleinstrukturen sowie der Aufbau eines Biotopverbundsystems angeführt.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) bzw. aus (kiesführendem) Lehmsand bis

Sandlehm (Molasse) als Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte liegt für den nördlichen Teilbereich (ca. 85 m breiter Korridor) eine mittlere Eignung für die landwirtschaftliche Produktion vor. Das restliche Gebiet weist hingegen eine geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit auf.

#### **2.2.4 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich an der Kreisstraße ND26 zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg. Durch das Vorhaben wird landwirtschaftlich genutzter Boden mit einer mittleren bis sehr geringen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion in Anspruch genommen.

#### **2.2.5 Schutzgut Wasser**

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

Der Änderungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der Planung berührt. Innerhalb des Planbereichs sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch liegt das Vorhaben außerhalb wasser-sensibler Bereiche.

#### **2.2.6 Schutzgut Klima und Luft**

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.

Das Vorhabengebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Acker- und Gründlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Vom Planbereich selbst gehen derzeit keine Schadstoffemissionen aus.

#### **2.2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

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

Mit dem Vorhaben ist der Bau eines Wohnheims für Menschen mit geistiger Behinderung sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit den damit verbundenen Emissionen beabsichtigt. Für die Ansiedlung werden Landwirtschaftsflächen aus der Nutzung genommen. Der gewählte Standort ist aufgrund der Lage an der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober-

und Unterhausen bereits vorbelastet. Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

### **2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild**

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.

Der Planbereich liegt an der Sinninger Straße (Kreisstraße ND26) zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke „Ulm-Regensburg“. Das Areal ist von Westen gut einsehbar. Im Osten vermindern z.T. die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölzstrukturen die Einsehbarkeit und tragen damit zu einer Eingrünung des Gebietes im Bestand bei. Der Untersuchungsraum selbst stellt eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Inmitten des Änderungsbereiches befindet sich eine Geländekante, von welcher das Gelände nach Süden in Richtung der Bahnlinie um ca. 15 m abfällt.

### **2.2.9 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.

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend befinden sich weder Bau-, noch Bodendenkmäler.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beschrieben.

### **2.3.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen**

Eine Beeinträchtigung der im nahen Umfeld vorhandenen Biotopflächen ist nicht zu erwarten. Durch die Änderung wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer geringen Wertigkeit für Tiere und Pflanzen in Mischgebiets- und Gewerbeflächen überführt. Nach Osten, am Übergang in die freie Landschaft und im Bereich der Geländekante sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen. Dies trägt zur Erhöhung des Struktureichtums im Vergleich zur wirksamen Darstellung bei und stärkt die Lebensraumfunktion. Aufgrund der Betroffenheit von Ackerflächen kann ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Derzeit wird der Umfang der artenschutzfachlichen Untersuchung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nach aktueller Erkenntnislage ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

### 2.3.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die vorgesehene Entwicklung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Auf den dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes kann jedoch im Vergleich zur wirksamen Darstellung der Strukturereichtum erhöht und damit neuer Lebensraum mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen werden.

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Biologische Vielfalt auszugehen.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, welche zu einer Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten führt. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Im Bereich der geplanten Grünflächen können sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen. Hinzukommt, dass von dem Vorhaben kein schützenswerter bzw. für die Landwirtschaft bedeutender Boden betroffen ist. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen

### 2.3.4 Schutzgut Fläche

Angesichts der verkünstigten Lage mit Anbindung an die B16 und der Nähe zum Bahnhof Unterhausen weist die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte Entwicklung auf. Hinzukommt, dass der gewählte Standort aufgrund der Lage an der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen bereits vorbelastet ist. Ebenso ist durch das Vorhaben kein schützenswerter bzw. für die Landwirtschaft bedeutender Boden betroffen.

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

### 2.3.5 Schutzgut Wasser

Die Nutzungsänderung führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dies hat negative Folgen für die Grundwasserneubildung und führt zur einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Gerade im südlichen Planbereich ist aufgrund des starken Gefälles bei Starkniederschlagsereignissen mit stark abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Es ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

### 2.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die bauliche Entwicklung und die damit verbundene Flächenversiegelung führt gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion. Durch die Bebauung von Freiflächen sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung und der damit verbundenen

Schaffung von klimatischen Gunsträumen wird diesem Effekt jedoch entgegengewirkt. Hinzukommt die Lage im Außenbereich, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche einer Aufheizung des Gebietes entgegenwirken. Auch ist mit einer unzumutbaren Verschlechterung der Luftqualität durch das Vorhaben nicht zu rechnen.

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### 2.3.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Um die Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair in der Fassung vom 11.06.2019 (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Plattenacker“ in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen) erstellt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“ beigelegt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung, sowohl die Orientierungswerte der DIN18005, als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV an den schützenswerten Bestandsnutzungen nördlich sowie der geplanten Mischgebietsnutzung innerhalb des Planbereichs eingehalten werden können. Zudem ergeben sich durch die Änderung im Vergleich zum Ausgangszustand keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung.

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit auszugehen.

### 2.3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Nutzungsänderung von einer ehemaligen Fläche für die Landwirtschaft in Bauflächen wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Um die Auswirkungen der bandartigen Siedlungsentwicklung zu minimieren, ist am Übergang zur freien Landschaft in Richtung Osten und Süden eine Eingrünung vorgesehen. Des Weiteren soll die Geländekante von baulichen Anlagen freigehalten werden. Hier sind Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen, welche zudem zu einer Gliederung des Baugebietes beitragen.

Es ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

### 2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 2.3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

#### Art und Menge an Strahlung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

#### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

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

Verweis auf Pkt. 2.3.7 „Schutzgut Mensch und Gesundheit“ sowie Pkt. 2.3.9 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“.

Darüber hinaus sind Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden können. Auch wenn der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf das Klima.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

## **2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **2.3.12 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Änderungsbereiches bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und eine Neuversiegelung von Flächen unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Oberhausen jedoch auch die Chance, durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen, die Wirtschaft zu stärken und die Erwerbsstruktur zu verbessern. Die Gemeinde möchte ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen langfristig erweitern und somit die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen und ortsansässigen Betrieben weitere

Entwicklungsmöglichkeiten einräumen. Auch würde bei Nichtdurchführung der Planung der Bau eines Wohnheims für Menschen mit geistiger Behinderung unterbleiben.

## 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

## 2.6 Übersicht über Eingriffserheblichkeit

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

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering
Biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch und Gesundheit	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

Nach aktueller Erkenntnislage wären durch den planbedingten Eingriff vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild von einer mittleren Beeinträchtigung betroffen. Auf die anderen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Eine Erholungseignung liegt nicht vor. Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.7 Prüfung alternativer Standorte

Der gewählte Standort wird durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die B16 begünstigt. Es ist davon auszugehen, dass der planbedingte Fahrverkehr überwiegend Richtung Süden (B16) abgewickelt wird. Dies ermöglicht eine schnelle und konfliktfreie Führung des zu erwartenden gewerblichen Verkehrs. Hinzukommt die



Nähe zum Bahnhofpunkt Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) als weiterer wichtiger Standortfaktor. Der gewählte Standort ist aufgrund der Lage an der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen bereits vorbelastet. Weitgehend abseits von Wohnbebauung ist weiterhin ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der durch gewerbliche Betriebe induzierten Emissionen (Verkehrs- und Betriebslärm) zu erwarten.

Alternativ ist eine gewerbliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Oberhausen aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung und dem schützenswerten Donautalraum ausgeschlossen. Eine Entwicklung am westlichen Ortsrand scheidet ebenso aus, da der Freiraum zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterhausen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans freizuhalten ist. Eine Entwicklung im Osten würde eine bandartige Siedlungsentwicklung begünstigen und steht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Gleiches gilt für die beabsichtigte Entwicklung am südlichen Ortsrand. Dennoch spricht für diesen Standort, neben den o.g. Gründen (verkehrsgünstige Lage, geringes Konfliktpotenzial), die Tatsache, dass mit der vorgelegten Planung eine Bündelung der großflächigen gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet erzielt werden kann. Die Nähe zum Industriepark Oberhausen mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz spricht für den gewählten Standort. Alternative Standorte scheiden daher aus.

### **3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

#### **3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

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

#### **3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde eine Ortsbegehung am 14.02.2020 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen bzw. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Zur Erstellung des Umweltberichts wird der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bo-

den Informationssystem Bayern und der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

#### **4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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.

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) zu erfolgen.

#### **5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Oberhausen plant die 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlass ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“, mit welchem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau eines Wohnheims für Menschen mit geistiger Behinderung und für eine Gewerbeentwicklung am südlichen Ortsrand von Oberhausen geschaffen wird. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Fläche für die Landwirtschaft in Mischgebiets- und Gewerbeflächen umgewandelt.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die planbedingten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

Durch das Vorhaben sind – zusammenfassend betrachtet – nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **6 Quellenverzeichnis**

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7232 Burgheim Nord [Stand: 01.11.2014]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat:  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geän-  
dert durch Verordnung vom 01.01.2020

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000  
(dHK100), nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 (dHK100), nach:  
[www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation; nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/)

Gemeinde Oberhausen: Flächennutzungsplan  
Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt in der Fassung vom  
05.03.2006