

Umweltbericht

**zum
Bebauungsplan Kreut, 3. Änderung
Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Fassung vom
10.05.2016**

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Tel.: 08431 6794-0
www.gemeinde-oberhausen.de
info@gemeinde-oberhausen.de

Bearbeitung:

WipflerPLAN
Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
2.2	Regionalplan der Region 10.....	4
2.3	Schutzgebiete.....	5
2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	8
2.5	Artenschutzkartierung.....	8
2.6	Flächennutzungsplan.....	9
3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	10
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	10
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	10
4	Standortfaktoren des Planungsgebiets.....	11
4.1	Naturräumliche Lage.....	11
4.2	Reliefstrukturen.....	11
4.3	Boden- und Klimaverhältnisse.....	11
4.4	Potentielle natürliche Vegetation.....	11
4.5	Bestehende Nutzung der Flächen.....	12
4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen.....	12
4.7	Gehölzbestand/Gewässer.....	12
5	Bestandsbewertung / Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt sowie Auswirkungen der Planung.....	13
5.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	13
5.1.1	Bestandsbewertung und Beurteilung der Auswirkungen.....	13
5.1.2	Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit.....	15
5.2	Schutzgut Wasser.....	17
5.3	Schutzgut Boden.....	18
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	19
5.5	Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung).....	20
5.6	Schutzgut Mensch (Gesundheit).....	21
5.7	Schutzgut Mensch (Kultur- und Sachgüter).....	22
5.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	22
5.9	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	22
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	23
6.2	Berechnung der Ausgleichsflächen.....	24
6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
7	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	34
8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	35
10	Zusammenfassung.....	35

1 Gegenstand der Planung

Die Gemeinde Oberhausen möchte im Hinblick auf ein flächen- und ressourcensparendes Bauen auf dem bereits als Gewerbegebiet genutzten Areal der ehemaligen Tilly-Kaserne im Zuge einer Nachverdichtung weitere Gewerbeflächen entwickeln und die dort bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ umfasst dabei folgende Flurstücke:

1260/11, 1260/12 (Am Straßweiher), 1262/9, 1262/8, 1262/91, 1262/90, 1277/3, 1225/12, 1262/88, 1262/3, 1262/89, 1262/74, 1262/80 (TF, Burgwaldring), 1262/2, 1262/4 (TF), 1260/13, 1262/81, 1262/82, 1262/11, 1262/10, 1262/75, 1262/70, 1262/6, 1262/137, 1262/7, 1262/95, 1262/94, 1262/15, 1262/72, 1262/71, 1262/86, 1262/73, 1262/12, 1260/10, 1262/111, 1262/93, 1262/76, 1262/78, 1262/100, 1262/87, 1262/99, 1262/112, 1262/77, 1262/138, 1262 (TF, Burgwaldring), 1262/105, 1262/98, 1262/83, 1262/92, 1262/102, 1262/129, 1262/84 und 1262/107, jeweils Gemarkung Oberhausen.

2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Regionalplan der Region 10

Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkr. Neuburg-Schrobenhausen (ABSP)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberhausen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2013 werden u. a. folgende Ziele genannt:

Oberhausen ist nicht als zentraler Ort eingetragen; die östlich gelegene Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau ist jedoch als Mittelzentrum eingestuft. In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindegebiets Oberhausen als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

„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.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (Grundsätze 2.2.5 LEP)

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz 7.1.1 des LEP).
- „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.“ (Grundsatz 7.1.6 des LEP)
- „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“ (Ziel 7.1.6. des LEP)

2.2 Regionalplan der Region 10

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Oberhausen liegt dabei auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Donauwörth und Neuburg a. d. Donau.

Das Gebiet liegt nicht in einem regionalen Grünzug. Der südöstlich Planungsbereich liegt jedoch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, welches dem Teilraum Hochalb (03) zugeordnet ist.¹

¹ Karte 3 und BI 8.3 des Regionalplans der Region 10, Stand 08.09.2007

Der Regionalplan formuliert hierzu: ²

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.“

Zudem grenzt südöstlich ein Naturschutzgebiet an (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete), welches sich im südöstlichen Geltungsbereich zum Teil mit dem Planungsgebiet überschneidet.

Oberhausen liegt im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuften Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“ am Rand des Erholungsgebiets Nr. 4a Westliches Donautal.³

Die Planungsgebiete liegen außerhalb der im Bereich der Gemeinde Oberhausen festgesetzten Wasserschutzgebiete bzw. ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Kieselerde.⁴

2.3 Schutzgebiete

Von den Planungen werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Natur- oder Nationalparks berührt.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld nicht bekannt.

² Ziel BI 8.2 des Regionalplans 10

³ Karte 2b des Regionalplans der Region 10, Stand 23.11.2005

⁴ Karte 2 des Regionalplans der Region 10, Stand 02.07.2015

Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Süden direkt an das Naturschutzgebiet „Kreut“ (NSG-00582.01) an. Dabei überschneiden sich der Geltungsbereich und das insgesamt ca. 180 ha große Naturschutzgebiet im Bereich der südöstlichen und südwestlichen Grünflächen auf insgesamt ca. 1,0 ha.



Abb. 1: Überschneidung (orange Fläche) des Geltungsbereiches (weiße Strich-Linie) mit dem Naturschutzgebiet (rot eingefärbte Fläche) ⁵

In der Verordnung über das Naturschutzgebiets „Kreut“ (NSG-00582.01) sind folgende Ziele genannt: ⁶

1. „einen Teil des über die Donau nach Süden reichenden Vorsprungs der Fränkischen Alb mit der charakteristischen Geländegestalt, den naturnahen Laubmischwäldern, Magerrasen, Gebüschern, Streuobstbeständen, Auenmooren mit Feuchtwiesen, Streuwiesen und Röhrichten sowie die Kleingewässer zu erhalten,“
2. „die typischen und artenreichen Lebensgemeinschaften, deren räumliches und ökologisches Vernetzungsgefüge und die zu ihrer Existenz notwendigen Lebensbedingungen zu sichern sowie ihre natürliche Entwicklung zu fördern,“
3. „die Vielfalt der heimischen Pflanzen und Tiere, insbesondere der seltenen und gefährdeten Arten, zu erhalten und zu fördern,“
4. „den Zugang zum Naturschutzgebiet, das Verhalten und die Nutzung im Naturschutzgebiet zu dessen nachhaltiger Sicherung zu ordnen, insbesondere einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubeugen.“

⁵ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, 10.11.2015

⁶ Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kreut“, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen vom 30.10.2000

Das Planungsgebiet grenzt zudem im Norden, Westen und Süden direkt an das FFH-Gebiet „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“ (7232-301) an. Dabei überschneiden sich der Geltungsbereich und das insgesamt ca. 3282 ha große FFH-Gebiet im Bereich der nord- und südöstlichen Grünflächen auf insgesamt ca. 1,1 ha.



Abb. 2: Überschneidung (orange Fläche) des Geltungsbereiches (weiße Strich-Linie) mit dem FFH-Gebiet (rot schraffiert) ⁷

Bei der gebietsbezogenen Konkretisierungen zum FFH-Gebiet „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“ (7232-301) sind folgende Erhaltungsziele mit Gebietsbezug genannt: ⁸

5. „Erhaltung der großflächigen Buchenwälder (Waldmeister- und Orchideen-Kalk-Buchenwald) in naturnaher Bestands- und Altersstruktur sowie Baumartenzusammensetzung mit einem ausreichenden Angebot an Alt- und Totholz.“
8. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalk-Trockenrasen (prioritär) mit ihrer Nährstoffarmut und ihrem Offenlandcharakter.
11. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der mageren Glatthafer-Mähwiesen mit ihrem spezifischen Nährstoffhaushalt
14. „Erhaltung der Populationen der Gelbbauchunke. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Laichgewässer, ihrer Vernetzung untereinander und mit den umliegenden Landhabitaten.“

⁷ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, 10.11.2015; parzellengenaue Abgrenzung des FFH-Gebiets lt. Bayerische Natura 2000-Verordnung, Verbandsanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung, Lageplan der FFH-Gebiete Neuburg a. d. Donau, Flurkarte Nr. NW.02814, Stand: 09. Januar 2015

⁸ NATURA 2000 Bayern, Gebietsbez. Konkretisierung der Erhaltungsziele; www.lfu.bayern.de; Stand 27.10.2006

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind für die überplanten Flächen keine Ziele oder Schwerpunktgebiete zugewiesen.

Laut Zielkarte 2.3 - Trockenstandorte grenzt südlich und westlich eine als „Überregionaler Entwicklungsschwerpunkt“ gekennzeichnete Fläche an, für die folgendes formuliert ist: „Naturschutzrechtliche Sicherung und Entwicklung des Standortübungsplatzes als landesweit bedeutsamen, strukturreichen Komplexlebensraum“.

2.5 Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 01.11.2014) sind im Geltungsbereich und dessen direktem Umfeld mehrere Fundpunkte verzeichnet:

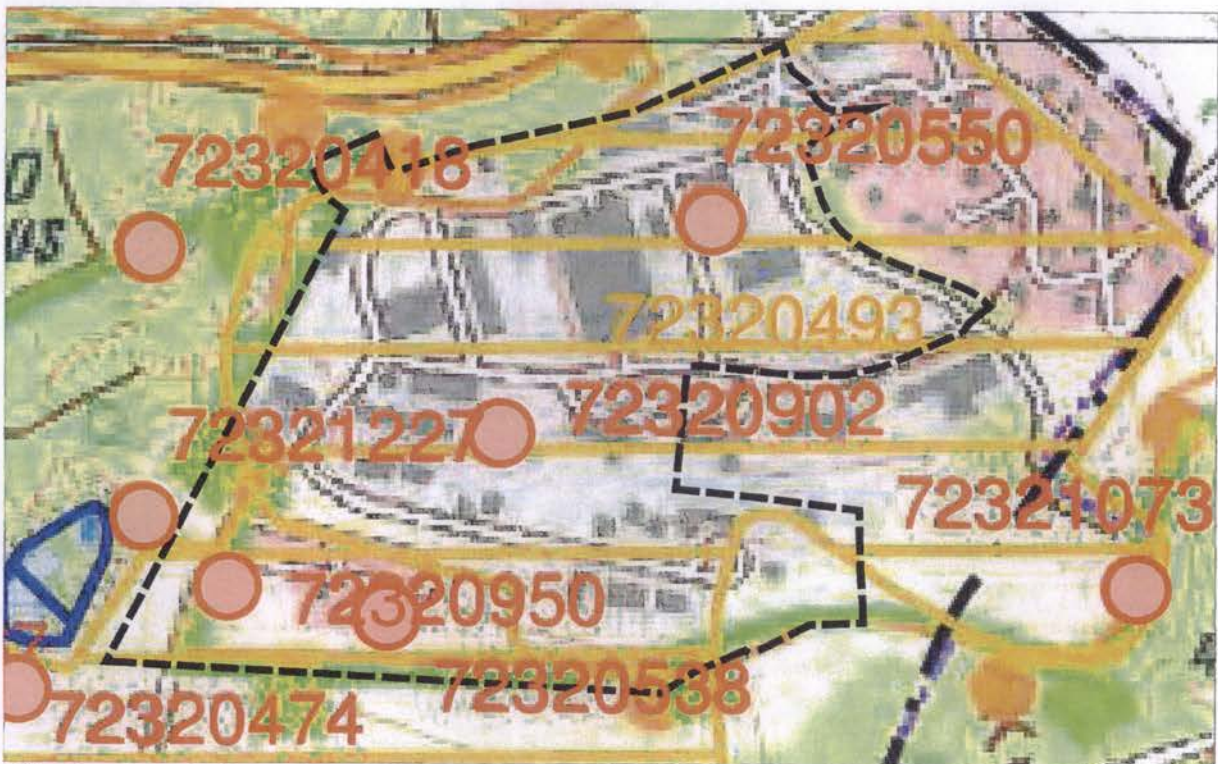


Abb. 3: Ausschnitt aus Artenschutzkartierung im Geltungsbereich (schwarze Strich-Linie) ⁹

Fundpunkte der Artenschutzkartierung im Geltungsbereich:

7232-0493: Ehem. Kasernengelände -
Magerrasen incl. Pionierstadien, Feldgehölze, Gebüsch und Gebäude:
verschiedene Arten von Grashüpfern und Schrecken (1998)

7232-0538: Wasserspeicher der ehem. Panzerwaschanlage: Kammmolch (2003)

⁹ Artenschutzkartierung Bayern, Ausschnitt TK 7232 Burgheim Nord, Stand: 01.11.2014, Bayerisches Landesamt für Umwelt

7232-0550: Standortübungsplatz: versch. Arten von Mäusen (1992)

7232-0902: Kasernengelände: Radnetzspinne + Eichhörnchen (1996)

7232-0950: Wiesenmulde südl. der alten Panzerwaschanlage: Gelbbauchunke (2010)

Fundpunkte der Artenschutzkartierung im direkten Umfeld des Geltungsbereichs:

7232-0418: Tilly-Kaserne, an d. alten Burg: Steinkauz (1991)

7232-0474: Ehemaliger Standortübungsplatz:

Vögel: Baumpieper, Grünspecht, Hohltaube, Kiebitz, Neuntöter,
Rohrhammer, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Teich-
rohrsänger, Waldbaumläufer, Wendehals

Insekten: Gebänderte Prachtlibelle, Frühlingsmohrenfalter, Hufeisen-
klee-Dickkopf, Feldschwirl, Feldgrille

(1996)

7232-1073: Südl. der Siedlung Kreut – ephemere Lache: Gelbbauchunke (2011)

7232-1227: Waldrand im NSG-Kreut: Blindschleiche (2010 + 2012)

2.6 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen ist das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Lediglich im südöstlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes sind „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ausgewertet.

Es wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Flächen im November 2015 durchgeführt.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4 Standortfaktoren des Planungsgebiets

4.1 Naturräumliche Lage

Oberhausen liegt im Naturraum Fränkische Alb, wobei das Planungsgebiet zur Untereinheit Hochfläche der südlichen Frankenalb gehört. ¹⁰

4.2 Reliefstrukturen

Das Gelände im Geltungsbereich fällt Richtung Südwesten ab. Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes liegt auf bis zu ca. 453 m ü. NN, die tiefsten Lagen am südwestlichen Rand des Planungsgebietes liegen bei ca. 423 m ü. NN. ¹¹

4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Aus geologischer Sicht ist der Großteil des Planungsgebietes durch Schichtkalk (Neuburger Bankkalk) geprägt. Westlich und südlich schließt Neuburger Kreide (Quarzsand, Kieselmehl, Kaolinton) an. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bereich mit ungliedeter oberer Süßwassermolasse (Ton, Mergel, Schluff, Sand, wechsellagernd, selten kiesig; vielfach mit Lößlehmdecke). ¹²

Standortkundlich gehört das Planungsgebiet zum Bereich Aindlinger Terrassentreppe und weist sich durch Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm sowie gering verbreitet Rendzinen aus. ¹³

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich Oberhausen beträgt 7 bis 8°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei 650 bis 750 mm. ¹⁴

4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald anzutreffen. ¹⁵

¹⁰ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 10.11.2015

¹¹ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, 10.11.2015

¹² Geologische Karte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt. nach: www.bis.bayern.de, 10.11.2015

¹³ Bodenkarte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt. nach: www.bis.bayern.de, 10.11.2015

¹⁴ Bodeninformationssystem Bayern, Angebot des LfU. www.bis.bayern.de, 10.11.2015

¹⁵ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 10.11.2015

4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche im Bereich einer ehemaligen Kaserne, welche derzeit bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und genutzt wird.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich extensiv genutzte Wiesenbereiche, welche z. T. als Ausgleichsflächen festgesetzt sowie z. T. als Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen sind (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete).

4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Südwestlich grenzen an das Planungsgebiet extensive Wiesenflächen an, welche als Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen sind (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete).

Östlichen des Geltungsbereiches befinden weitere Bereiche der ehemaligen Kaserne, welche bereits als Baugebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser bzw. Gewerbefläche umgenutzt sind bzw. zukünftig werden.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 50 m breiter Waldstreifen, welcher von der nördlich verlaufenden Bundesstraße B16 begrenzt wird und z. T. als FFH-Gebiet ausgewiesen ist (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete).

Westlich des Planungsgebietes grenzt ein weiterer, als Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesener Waldbereich an (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete).

4.7 Gehölzbestand/Gewässer

Das südliche Planungsgebiet wird von zwischen den Gewerbeflächen befindlichen Gehölzbeständen durchzogen. Zudem befindet sich im östlichen Planungsgebiet ein isolierter, waldartiger Gehölzbestand. In diesen sind überwiegend Hainbuchen aber auch Eichen und Eschen sowie z. T. auch Lärchen und Kiefern anzutreffen.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei kartierte Biotop. Ein als „Weide mit artenreichem Extensivgrünland südlich von Kreut“ kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7232-1155-001) im Süden des Planungsgebietes und ein als „Extensivweiden östlich des Beutmühlbachs im NSG Kreut“ kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 7232-1059-002) im Südwesten des Planungsgebietes.

Im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld sind keine natürlichen Gewässer vorhanden.

Im Areal der ehemaligen Panzerwaschanlage im südwestlichen Planungsgebiet befinden sich zwei künstliche Wasserbecken.

5 Bestandsbewertung / Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt sowie Auswirkungen der Planung

5.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Beim Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Nähe zum direkt angrenzenden FFH-Gebiet neben der Bewertung des Bestandes und der Beurteilung der Auswirkungen auch die Abschätzung der Verträglichkeit der Planung bezogen auf die geschützten Lebensraumtypen und -arten laut FFH-Richtlinie von Belang.

Aufgrund dessen ist die Betrachtung des Schutzguts Lebensräume für Tiere und Pflanzen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgend entsprechend aufgeteilt.

5.1.1 Bestandsbewertung und Beurteilung der Auswirkungen

Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Kaserne wobei der überwiegende Teil des Geltungsbereiches aktuell als Gewerbegebiet genutzt wird und entsprechend vorbelastet ist.

Eine Ausnahme bilden nur die extensiven Wiesenflächen im Süden des Geltungsbereiches.

Im Planungsgebiet befinden sich zwischen den einzelnen Gewerbeflächen bestehende Gehölzstrukturen mit z. T. älterem Baumbestand, welche überwiegend erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden.

In Teilbereichen im Nordwesten, Osten und Süden des Geltungsbereiches werden jedoch weitere Gewerbeflächen festgesetzt, welche im Bereich von bestehenden Gehölzbeständen liegen.

Im Süden des Planungsgebietes befinden sich extensiv genutzte Wiesenflächen, welche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Im westlichen Bereich dieser Fläche wurde 2010 das Vorkommen der Gelbbauchunke in einer Wiesenmulde kartiert (vgl. Kapitel 2.5 Artenschutzkartierung).

Außerhalb dieses als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereiches sind keine Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit § 30BNatSchG im Geltungsbereich vorhanden.

Im Areal der ehemaligen Panzerwaschanlage im südwestlichen Planungsgebiet befinden sich zwei künstliche Wasserbecken. Hier wurde 2003 das Vorkommen des Kammmolches kartiert (vgl. Kapitel 2.5 Artenschutzkartierung).

Zudem liegen einzelne Bereiche des Planungsgebietes im oder direkt an einem Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet (vgl. Kapitel 2.3 Schutzgebiete).

Die überwiegend von der 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen, derzeit nicht als Gewerbeflächen genutzten Bereiche im Planungsgebiet sind daher insgesamt betrachtet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die mit dem Bau von Gebäuden verbundenen Störungen werden Tiere vorübergehend beeinträchtigt.

Die dafür benötigten Flächen im Geltungsbereich sind durch die frühere Nutzung als Kaserne sowie die aktuelle Nutzung als Gewerbe überwiegend anthropogen geprägt und entsprechend vorbelastet.

Ausnahme sind die südlichen Teilbereiche, welche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt.

Durch die Ausweisung von Flächen, auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist, bleibt ein möglichst großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Durchgrünung des Gewerbegebietes erhalten.

Bezüglich der überplanten Gehölzbereiche wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden rechtlichen Vorgaben hingewiesen.

Im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche ist die Anlage eines dauerhaft wasserführenden Tümpels für den Kammmolch sowie die Anlage von drei Senken für die Gelbbauchunke festgesetzt. Zudem sind im Bebauungsplan zeitliche Vorgaben für die Trockenlegung und Verfüllung der künstlichen Wasserbecken im Bereich der ehemaligen Panzerwaschanlage festgesetzt.

Die Überschneidungsbereiche des Geltungsbereiches mit dem Naturschutz- und FFH-Gebietes werden im südlichen Planungsgebiet als Grün- und Ausgleichsflächen sowie im nordwestlichen Planungsgebiet als Waldflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die vorhandenen Grünflächen überwiegend gesichert und deren Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht verschlechtert.

Im nordwestlichen, südlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes gehen durch die Planung jedoch Bereiche von mittlerer Bedeutung verloren wodurch dieser in seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verschlechtert wird.

Ergebnis

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ist die Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Bau, Anlage und Betrieb im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

5.1.2 Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit

Das Planungsgebiet beinhaltet Bereiche des „FFH-Gebiet Nr. 7232-301 Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“ bzw. grenzt an dieses direkt an. Aufgrund dessen ist prinzipiell abzuschätzen, ob wertgebende Arten und Lebensräume des FFH-Gebietes beeinträchtigt werden.

Dies sind laut gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele folgende wertgebende Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie:¹⁶

EU-Code:	LRT-Name:
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
5130	Formationen von Juniperus communis auf Kalkheiden und -rasen
6110*	Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi)
6210*	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
8210	Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9150	Mitteuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion
91E0*	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
91F0	Hartholzwälder Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifolia (Ulmenion minoris)

* = prioritär

Durch die Planung sind keine der bei der gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele genannten Lebensraumtypen betroffen bzw. werden durch die Baumaßnahme beeinträchtigt.

Zudem werden bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Überschneidungsbereiche mit dem FFH-Gebiet als Ausgleichsflächen, Wald oder private Grünflächen festgesetzt.

¹⁶ NATURA 2000 Bayern, Gebietsbez. Konkretisierung der Erhaltungsziele; www.lfu.bayern.de; Stand 27.10.2006

Vernetzungsbeziehungen zu den zusätzlichen Gewerbeflächen im bestehenden Gewerbegebiet bestehen nicht in für den Erhaltungszustand des FFH-Gebiets relevanter Ausbildung. Durch Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes, welche sich außerhalb des FFH-Gebietes befinden, sind daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet möglich.

Zudem sind für das FFH-Gebiet Nr. 7232-301 „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“ bei der gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele folgende Arten des Anhangs II der FFG-Richtlinie aufgelistet:¹⁷

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1193	Bombina variegata	Gelbbauchunke, Bergunke
1337	Castor fiber	Biber
1902	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
1881*	Stipa bavarica	Bayerisches Federgras

* = prioritär

Bezüglich dieser Arten sind in Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes folgende Auswirkungen zu erwarten:

Gelbbauchunke:

Als typische Art natürlicher, von ständig wechselnden Wasserständen geprägter Flussauen bzw. von offenen, besonnten Klein- und Kleinstgewässern anthropogenen Ursprungs ist die Gelbbauchunke im südlichen Planungsgebiet als relevant zu erachten. Zudem sind laut Artenschutzkartierung Bayern im dort sowie im Umfeld des Geltungsbereiches mehrere Fundpunkte dokumentiert.

Aufgrund der Vielzahl und Aktualität der Nachweise sowie der vorhandenen Habitat-ausstattung im an das Planungsgebiet angrenzenden Naturschutzgebiet kann der Erhaltungszustand der lokalen Population vermutlich als gut bis sehr gut bewertet werden.

Durch die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, wie z. B. den Erhalt der südlichen Ausgleichsfläche im Anschluss an das Naturschutzgebiet sowie durch die Neuanlagen von drei ephemeren Laichgewässern im Bereich der Ausgleichsfläche, können negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Gelbbauchunken-Population aller Voraussicht nach vermieden werden.

Biber:

Als charakteristische Art der Auen und Bewohner von Gewässern ist der Biber im betrachteten Planungsabschnitt nicht relevant, da im Planungsgebiet sowie dessen direktem Umfeld keine natürlichen Gewässer vorhanden sind.

¹⁷ NATURA 2000 Bayern, Gebietsbez. Konkretisierung der Erhaltungsziele; www.lfu.bayern.de; Stand 27.10.2006

Frauenschuh:

Aufgrund des dichten, anthropogen geprägten Gehölzbewuchses im Planungsgebiet kann das Vorkommen des Frauenschuhs als Art von lichten Wäldern, Gebüsch und Säumen im Geltungsbereich aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden. Auch liegen keine entsprechenden Erfassungen vor.

Bayerisches Federgras:

Da sich das gesamte Vorkommen auf lediglich einen einzigen Standort am Donauufer in der Nähe von Neuburg an der Donau beschränkt, ist das Bayerische Federgras für das Planungsgebiet nicht relevant.

5.2 Schutzgut Wasser

Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Areal der ehemaligen Panzerwaschanlage im südwestlichen Planungsgebiet befinden sich lediglich zwei künstliche Wasserbecken.

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung¹⁸ als auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie sonstiger, wassersensibler Bereiche.¹⁹

Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Wasser ist somit gering.

Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung werden weitere Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Jedoch werden durch die Nachverdichtung auch die bestehenden Infrastrukturen genutzt und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert.

Ergebnis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Nachverdichtung einer bestehenden Konversionsfläche für das Schutzgut Wasser insgesamt von geringer Erheblichkeit.

¹⁸ Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 10.11.2015

¹⁹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, LfU, www.lfu.bayern.de, 10.11.2015

5.3 Schutzgut Boden

Bewertung

Für das Planungsgebiet, welches sich innerhalb eines ehemaligen Kasernenareals befindet, liegt überwiegend keine Bodenschätzung vor.

Daher können lediglich die Angaben für den südlichen Teilbereich des Planungsgebiets als Anhalt dienen. Als Bodenart ist dort Lehm angegeben. Die Bodenzahlen liegen zwischen 36 und 56 und die Ackerzahlen zwischen 29 und 49²⁰, womit durchschnittliche Werte verbunden sind.

Durch die ehemalige Nutzung als Kaserne sowie die aktuelle Nutzung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenstruktur mit Ausnahme des südlichen Teilbereiches überwiegend nicht mehr vorhanden ist.

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt, aufgrund der Vornutzung jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es im Rahmen der Nachverdichtung zu Beeinträchtigungen der oberen Bodenschichten. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Zudem besteht die Gefahr von Verdichtungen durch Baumaschinen. Die Beeinträchtigungen sind in der Bauphase von mittlerer Erheblichkeit. Entsprechende Maßnahmen sind zu ergreifen, um die Schäden möglichst gering zu halten.

Durch den weiteren Bau von Gebäuden werden Flächen versiegelt und somit die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Jedoch werden durch die Nachverdichtung die bestehenden Infrastrukturen genutzt und der Verlust von Boden minimiert.

Betriebsbedingt, nach Abschluss der Bauarbeiten, sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Nachverdichtung einer bestehenden Konversionsfläche insgesamt von geringer Erheblichkeit.

²⁰ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, [www. geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus), 10.11.2015

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Generell überwiegen im ländlich geprägten Gemeindegebiet die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. So auch hier, wo die zusätzlichen Gewerbeflächen im bestehenden Gewerbegebiet an weitläufige Wald- und Wiesenflächen angrenzt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden.

Wirksame Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Aufgrund der umgebenden ländlichen Struktur ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Klima und Luft als gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch zusätzliche Flächenversiegelung und weitere Baukörper sowie durch den Betrieb von mehr Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Planungsbereichs zu erwarten, ebenso eine weitere Verringerung der Luftfeuchte. Durch die festgesetzten Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen kann diesem Effekt entgegengewirkt werden.

Bedeutende Auswirkungen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten bzw. das örtliche Klima sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Durch weitere Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5.5 Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung)

Bewertung

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet ist der Großteil des Planungsgebietes nicht für Erholungszwecke nutzbar.

Lediglich der südliche, als Ausgleichsfläche festgesetzte Bereich wird zu Erholungszwecken genutzt. Der dort befindliche Schotterweg entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes ist an dessen westlichen Ende gesperrt und nicht Bestandteil des Wegekonzeptes im Naturschutzgebiet Kreut, d. h. nicht für die Nutzung freigegeben.

Landschaftsbildprägende Elemente im bestehenden Gewerbegebiet sind vor allem die vorhandene Gewerbebebauung und die i. d. R. in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehölzbestände im Bereich der Geländeböschungen.

Bedingt durch die örtliche Lage und Topographie ist das Planungsgebiet von Süden und eingeschränkt auch von Osten einsehbar. Sichtverschattend wirkt von Westen, Norden und Südosten der angrenzende Wald. Zudem grenzen östlich an das Planungsgebiet bestehende bzw. geplante Gewerbe- und Wohnbauflächen an.

Insgesamt kann mit Ausnahme der südlichen Teilflächen von einer geringen Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet nur eingeschränkt für die Erholung genutzt.

Durch die Nachverdichtung der Gewerbeflächen wird die Durchgängigkeit des Planungsgebietes nicht verschlechtert.

Durch den Erhalt der vorhandenen ost-west-verlaufenden Gehölzbestände und die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich wird die Eingrünung des Gewerbegebiets erhalten und verbessert, um einen Übergang in die angrenzende Landschaft zu schaffen.

Durch festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen auf den Gewerbeflächen kann zudem auf eine Durchgrünung des Planungsgebietes hingewirkt werden.

Trotz Ein- und Durchgrünung wird von Süden sowie eingeschränkt auch von Osten eine gewisse Einsehbarkeit des Gewerbegebiets aufgrund der vorhandenen Topographie weiterhin bestehen bleiben.

Ergebnis

Insgesamt wird der Eingriff durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. Landschaftsbild und Erholung haben.

5.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 50 m die Bundesstraße B16. Gemäß den Lärmkarten zu Hauptverkehrsstraßen erstrecken sich die dort als belastet ausgewiesenen Bereiche bis in den nördlichen Randbereich des Planungsgebietes.²¹

Auswirkungen durch Verkehrslärm von bestehenden Straßen sind damit bereits vorhanden und das nördliche Planungsgebiet bereits entsprechend vorbelastet.

Bau- und betriebsbedingt wird es zu einer Beeinträchtigung der Anwohner kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen). Aufgrund der Größe der zusätzlichen Gewerbeflächen wird sich deren Bebauung jedoch voraussichtlich nicht über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Um die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Anwohner des im Osten angrenzenden Wohngebietes sowie im Gewerbegebiet zu minimieren werden bei der Planung Vorgaben zum Immissionsschutz festgesetzt (siehe Festsetzungen durch Text Nr.7).

Erhebliche Auswirkungen auf die Anwohner sind daher nicht anzunehmen.

Eine Gefährdungssituation durch Baumfall kann entlang des vorhandenen Waldrandes im nördl. und westl. Randbereich des Geltungsbereichs evtl. gegeben sein.

Entsprechende Festsetzungen sind jedoch bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da diese Festsetzungen unverändert bleiben, bleibt auch das Gefährdungspotential für den nördlichen und westlichen Randbereich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Ca. 3,5 km südöstlich des Planungsgebietes befindet sich der Flughafen Neuburg, welcher militärisch genutzt wird. Im Gebiet kommt es daher zu Lärmimmissionen durch militärischen Flugverkehr. Nachdem das geplante Gewerbegebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche für den militärischen Flugplatz Neuburg liegt²² wird nicht von gesundheitlich erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Ergebnis:

Durch die zusätzlichen Gewerbeflächen wird der Verkehr im bestehenden Gewerbegebiet zunehmen.

Eine Gefährdung durch Baumfall bleibt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Das gesamte Gebiet ist durch überfliegende Flugzeuge vorbelastet.

Im Geltungsbereich werden Vorgaben zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden als nicht gesundheitlich relevant und damit als gering eingestuft. Mittlere Auswirkungen sind auf die Bauzeit beschränkt.

²¹ Lärmkarten zu Hauptverkehrsstraße (Lärmkarten) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in www.bis.bayern.de, 10.11.2015

²² Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Neuburg (Fluglärmschutzverordnung Neuburg – FluLärmV ND; 05/2013; Anlage 4 bis 6)

5.7 Schutzgut Mensch (Kultur- und Sachgüter)

Sachgüter im engeren Sinne sind von den Planungen nicht betroffen.

Im Planungsgebiet sowie in dessen direktem Anschluss sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Zudem befinden sich im Geltungsbereich als auch in dessen näheren Umfeld keine Baudenkmäler. Daher sind auch keine etwaigen Beeinträchtigungen, z. B. durch Störung von Sichtachsen, nicht zu erwarten.

Ergebnis

Kultur- und Sachgüter sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Daher ist die diesbezügliche Erheblichkeit als gering einzustufen.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

5.9 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Ergebnis
Lebensraum Pflanzen und Tiere	mittel
Wasser	gering
Boden	gering
Klima und Luft	gering
Mensch (Erholung und Landschaftsbild)	gering
Mensch (Gesundheit)	gering
Mensch (Kultur- und Sachgüter)	gering

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Berechnung der Ausgleichsflächen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zugrunde.

Für die beiden Grundstücke FlurNr. 1262/75 und 1262/87 in der Gemarkung Oberhausen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen (Aktenzeichen BV100628 und BV 110657) bereits die Eingriffsermittlungen sowie der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

Da für diese beiden Grundstücke die Festsetzung im aktuellen Bebauungsplan nicht über die dort genehmigten und somit bereits ausgeglichenen Eingriffe hinausgeht, ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes kein weiterer Ausgleich notwendig. Diese Grundstücke werden daher von der weiteren naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Nachverdichtung eines bereits als Gewerbegebiet genutzten und baulich vorbelasteten Gebiets aus militärischer Konversion
- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzbeständen
- Mindestbegrünung der privaten Grünflächen (Pflanzung eines heimischen Laubbaumes oder Obstbaum je 300 m² angefangene Fläche)
- Mindestbegrünung der PKW-Stellplätze (ein heimischer Laubbaum je 5 Stellplätze)
- Festsetzung Freiflächengestaltungsplan zur Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen
- Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen als Pufferzone zum Naturschutzgebiet
- Zeitliche Beschränkung für die Trockenlegung und Verfüllung der beiden künstlichen Gewässer im Bereich der ehemaligen Panzerwaschanlage
- Anlage eines ständig wasserführenden Tümpels für den Kammmolch mit zeitlicher Vorgabe
- Anlage von flachen Senken als ephemere Laichgewässer für die Gelbbauchunke

6.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Ermittlung der relevanten Flächen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bezugsbasis für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreut“ sind der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Festsetzungen.











Für die nachfolgende Eingriffsermittlung sind somit die Änderungen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 3. Änderung zum Bebauungsplan relevant.

Flächenkategorie	Gesamtfläche lt. rechtsgültiger Bebauungsplan (Größe ca. in m²)	Gesamtfläche lt. 3. Änderung Bebauungsplan (Größe ca. in m²)	Differenz zw. rechtskr. B-Plan und 3. Änderung (Größe ca. in m²)
FlurNr. 1262/75 und 1262/85	17.792	17.792	0
Gebäude- und Gewerbeflächen	45.884	71.337	+ 25.453
Verkehrsflächen	19.733	14.900	- 4.833
Verkehrsgrün	2.331	5.344	+ 3.013
Private Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	15.901	24.387	+ 8.486
Öffentliche Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	9.627	1.506	- 8.121
Gehölzflächen außerhalb der Ausgleichsfläche	11.270	9.884	- 1.386
Waldflächen	14.186	2.266	- 11.920
Ausgleichsfläche	29.515	18.824	- 10.692
SUMME	166.239	166.239	0

Die grafische Darstellung zur Berechnung der relevanten Flächen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht wie folgt aus:











Flächen lt. rechtsgültigem Bebauungsplan:



	Geltungsbereich Bebauungsplan	(166.239 m ²)
	Aus Eingriffsermittlung ausgenommene Flächen	(17.792 m ²)
	Gebäude- und Gewerbeflächen	(45.884 m ²)
	Verkehrsflächen	(19.733 m ²)
	Verkehrsgrün (ohne Gehölzflächen)	(2.331 m ²)
	Waldflächen	(14.186 m ²)
	Ausgleichsfläche (mit Gehölzflächen)	(29.515 m ²)
	Gehölzflächen außerhalb Ausgleichsflächen	(11.270 m ²)
	Öffentliche Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	(9.627 m ²)
	Private Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	(15.901 m ²)

Flächen lt. 3. Änderung zum Bebauungsplan:



	Geltungsbereich Bebauungsplan	(166.239 m ²)
	Aus Eingriffsermittlung ausgenommene Flächen	(17.792 m ²)
	Gebäude- und Gewerbeflächen	(71.337 m ²)
	Verkehrsflächen	(14.900 m ²)
	Verkehrsrün (ohne Gehölzflächen)	(5.344 m ²)
	Waldflächen	(2.266 m ²)
	Ausgleichsfläche (mit Gehölzflächen)	(18.824 m ²)
	Gehölzflächen außerhalb Ausgleichsflächen	(9.884 m ²)
	Öffentliche Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	(1.506 m ²)
	Private Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	(24.387 m ²)

Abschließende Einstufung des Planungsgebietes in Bedeutungsstufen und Flächenzuordnung

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorie zuordnen (vgl. Leitfaden):

Flächenkategorie	Differenz zwischen rechtskräftigen B-Plan und 3. Änderung (Größe ca. in m ²)	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
FlurNr. 1262/75 und 1262/85	0	---
Gebäude- und Gewerbeflächen	+ 25.453	gering
Verkehrsflächen	- 4.833	gering
Verkehrsgrün	+ 3.013	gering
Private Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	+ 8.486	gering
Öffentliche Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	- 8.121	gering
Gehölzflächen außerhalb der Ausgleichsfläche	- 1.386	mittel
Waldflächen	- 11.920	mittel
Ausgleichsfläche	- 10.692	hoch
SUMME	0	0

Einstufung der Eingriffsschwere

Die betroffenen Flächen sind alle bezüglich der Eingriffsschwere als **Typ A** gemäß Leitfaden einzustufen (Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad GRZ > 0,35; in der vorliegenden Planung liegt der Wert bei 0,8).

Festlegung des Kompensationsfaktors und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche im Bereich einer ehemaligen Kaserne, welche derzeit bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und genutzt wird, d. h. entsprechend vorbelastet ist.

Deshalb wird für die Eingriffsfläche der Kompensationsfaktor bei Gebieten mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von 0,4 (mögliche Spanne 0,3 – 0,6), bei Gebieten mit mittlerer Bedeutung von 0,9 (mögliche Spanne 0,8 – 1,0) und bei Gebieten mit hoher Bedeutung von 1,0 (mögliche Spanne 1,0 – 3,0) als angemessen erachtet.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Flächenkategorie	Eingriffstyp / Einstufung der Eingriffs- schwere	Aus- gleichs- faktor	Differenz zw. rechtskr. B-Plan und 3. Änderung (Größe ca. in m ²)	Aus- gleichs- bedarf
FlurNr. 1262/75 und 1262/85	---	---	0	0
Gebäude- und Gewerbeflächen	Typ A	0,4	+ 25.453	+ 10.181
Verkehrsflächen	Typ A	0,4	- 4.833	- 1.933
Verkehrsrün	Typ A	0,4	+ 3.013	+ 1.205
Private Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	Typ A	- 0,4*	+ 8.486	- 3.394
Öffentl. Grünflächen (ohne Gehölzflächen)	Typ A	- 0,4*	- 8.121	+ 3.248
Gehölzfl. außerhalb der Ausgleichsfläche	Typ A	-0,9*	- 1.386	+ 1.247
Waldflächen	Typ A	-0,9*	- 11.920	+ 10.728
Ausgleichsfläche	Typ A	- 1,0*	- 10.692	+ 10.692
SUMME			0	+ 31.974

* negative Ausgleichsfaktoren, da hier eine Vergrößerung der jeweiligen Fläche einen geringeren Ausgleichsbedarf bzw. eine Verkleinerung der jeweiligen Fläche einen höheren Ausgleichsbedarf zur Folge hat.

Der Ausgleichsbedarf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreut“ errechnet sich damit auf insgesamt ca. 3,2 ha.

Da die im Planungsgebiet befindliche Ausgleichsfläche in der Eingriffsermittlung bereits berücksichtigt ist, muss der o. g. Ausgleichsbedarf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreut“ vollständig auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

Zudem ist lt. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 04.01.2016 aufgrund der Reduzierung der als Wald festgesetzten Flächen eine Ersatzaufforstung notwendig.

Betroffen sind zwei räumlich getrennte, nicht im Zusammenhang stehende Teilbereiche im Nordwesten und im Osten des Planungsgebietes. Dort reduziert sich die als Wald festgesetzte Fläche jeweils um weniger als 1,0 ha.

Mit dem vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm lt. Stellungnahme vorgegebenen Flächenverhältnis von 1:1 sind somit ca. 1,19 ha Erstaufforstung notwendig.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Süden des Planungsgebietes befinden sich eine als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Fläche, welche als Ausgleichsfläche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet ist.

Die Ausgleichsfläche grenzt dabei direkt an das benachbarte Naturschutz- und FFH-Gebiet an und schafft somit eine Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet. Zudem schließt die Ausgleichsfläche die südlichen und südöstlichen Überschneidungsbereiche mit dem Naturschutz- und FFH-Gebiet mit ein (vgl. Kapitel 2.3).

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern
- Aufreißen des südlichen Schotterweges und Begrünung über Sukzession
- Anlage eines ständig wasserführenden Tümpels als Laichgewässer für den Kammmolch
- Anlage von drei flachgeneigten Senken als ephemere Laichgewässer für die Gelbbauchunke
- Ansaat von Teilflächen mit Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion', Kräuteranteil mind. 30%
- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche

Die Ausgleichsfläche im Planungsgebiet ist bereits bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Daher muss der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreut“ von insgesamt ca. 2,95 ha vollständig auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

Hierzu werden folgende Flächen herangezogen, welche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, den Eingriffen zugeordnet und mit Entwicklungszielen belegt wurden:

Flur-Nr. 272, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen;
Gesamtfläche 14.040 m²;



Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Entwicklungsziel: Mischwald
- Aufforstung mit Stieleiche und Esche mit Beimischung von Winterlinde (Aufforstung ist in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm bereits im Herbst 2007 erfolgt)

Im Bereich der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 272 sind abzüglich der nicht bepflanzten Grenzabstandsflächen ca. 1,3 ha aufgeforstet.

Damit ist gleichzeitig auch die Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Erstaufforstung für die Reduzierung der als Wald festgesetzten Flächen (ca. 1,19 ha) im Flächenverhältnis von 1:1 abgegolten.

Flur-Nr. 334, Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen,
Gesamtfläche 6.940 m²



Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken
- Pflanzung einer dreireihigen, ca. 50 m langen Hecke aus heimischen Sträuchern in Mindestqualität
- Leichtes Anfräsen und Auftrag von Mähgut aus geeigneten Spenderflächen in Teilbereichen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- 2-schurige Mahd der Wiesenflächen ab dem 01.06 mit Abfuhr des Mähguts
- Untersagung Düngereinsatz

Flur-Nr. 265, Gemarkung Straß, Gemeinde Burgheim; Gesamtfläche 14.248 m²; davon werden 10.994 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet



Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland
- Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' mit Kräuteranteil
- 2-schurige Mahd ab dem 01.06 mit Abfuhr des Mähguts
- Untersagung Düngereinsatz
- Senke, Grabenaufweitung oder ähnliche ergänzende Maßnahme innerhalb von 3 Jahren nach Umwandlung in extensives Grünland; genauere Detaillierung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Die Restfläche auf Flur-Nr. 265 von 3.254 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

Zusammenstellung zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für die 3. Änderung:

Flur-Nr. 272, Gemarkung Oberhausen, Gem. Oberhausen	14.040 m ²
Flur-Nr. 334, Gemarkung Unterhausen Gem. Oberhausen	6.940 m ²
Teilfl. Flur-Nr. 272, Gemarkung Straß, Gem. Burgheim	10.994 m ²
Gesamtfläche Ausgleichsflächen	31.974 m²

Die Gesamtfläche der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches entspricht dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreut“ von insgesamt 31.974 m².

Der Kompensationsbedarf ist somit abgegolten.

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planungen bleibt voraussichtlich die bisherige Nutzung als Gewerbe- und extensiven Wiesenflächen bestehen. Besondere Auswirkungen auf die Umwelt wären nicht zu erwarten.

8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Konversionsfläche (ehemalige militärische Nutzung) und in Hinblick auf eine flächen- und ressourcensparende Ausweisung von Gewerbeflächen bietet sich die Ergänzung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbebereiche an.

Für die im Zuge der 3. Änderung neu geschaffenen Gewerbeflächen liegen z. T. bereits konkrete Planungen vor.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der üblichen Bauüberwachung ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der grünordnerischen Belange eingehalten werden.

In regelmäßigem Turnus (alle 7 Jahre) während der ersten 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Funktionsfähigkeit der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen durch Ortsbegehungen zu überprüfen.

10 Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planungen hat den Verlust von bisher überwiegend als Gehölz- und Wiesenflächen genutzten Konversionsflächen zur Folge, welche durch die ehemalige militärische bzw. aktuelle gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet sind und insgesamt betrachtet geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die zusätzliche Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Jedoch kann der Verlust aufgrund der Nachverdichtung und Nutzung der bestehenden Infrastruktur minimiert werden. Die zusätzlich geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Gebiet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung 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 die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.