

# UMWELTBERICHT

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortseingang von Oberhausen an der ehemaligen B16.

Es ist an das Baugebiet „Schulstrasse“ angebunden. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung sowie einer maßvollen Entwicklung zur Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur vorgesehen.

Das Gebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit vorrangig Einfamilien- und einigen Doppelhäusern entwickelt werden.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 festgesetzt.

Da das Baugebiet nicht unmittelbar an den gewachsenen Ortskern angrenzt, sind Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper (z.B. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung) zurückhaltend getroffen.

Das Planungsgebiet wird von Süden von der ehem. B16 aus und von Nordwesten über die Schulstrasse erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt wirtschaftlich und flächensparend über verkehrsberuhigt gestaltete Ringstrassen. Ca. 17 % der Bruttofläche sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und bieten vor allem im Westen zur landwirtschaftlichen Fläche als auch im Osten zum angrenzenden Wald einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Flächenbilanz:

Bruttobauland	53.479 m <sup>2</sup>
Strassenfläche	7.390 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	9.299 m <sup>2</sup>
Nettobauland	36.790 m <sup>2</sup>

Durch die im Bebauungsplan mögliche Überbaubarkeit des Bodens können bis zu 1,85 ha dauerhaft versiegelt werden.

## 1.2 Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzten

### - Einriffsregelung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Ausgleichsbedarfsermittlung durchgeführt und entsprechende Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

### - Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Das Planungsgebiet ist in der Lärmschutzzone CI für den Flughafen Maaßen/Neuburg-Zell enthalten. Zur Realisierung des Baugebietes sind im Regionalplan Ausnahmen von den Nutzungskriterien erteilt.

### - Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Landwirtschaftliche Nutzfläche ohne weitere Bedeutung bzw. Zielaussagen dargestellt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandssituation der Schutzgüter

#### - Mensch und Gesundheit

Das Planungsgebiet stellt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Gebiet von hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar. Die bestehenden Fußwegverbindungen zum Waldgebiet bleiben erhalten.

- Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet weist keine ausgeprägte Vegetation auf. Hecken oder Gehölze sind nicht vorhanden.

Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet und bieten wenig Lebensraum für die Tierwelt.

Ein wesentlich höheres Potential an Lebensraum bietet die angrenzende Waldfläche. Im Bereich der Gärten und Grünflächen können in absehbaren Zeiträumen neue Qualitäten für Tiere und Pflanzen entstehen.

- Grund und Boden

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass unter dem Mutterboden Alblehm, zum Teil Kreidesand und dann Kalkstein ansteht.

Grundwasser wird nicht angetroffen. Die Kalksteine besitzen eine sehr geringe Filterwirkung, d.h. ungenügend Schutz des Grundwassers vor eingetragenen Schadstoffen. Auf Versickerung wird verzichtet.

- Wasser und Abwasser

Oberirdische Gewässer, bzw. Gräben sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser wird nicht berührt. Schadstoffeintrag wird eher verringert.

- Luft und Wasser

Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Baugebiet z.B. aus Verkehrsmissionen oder Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Grösse und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

- Landschaft

Das Planungsgebiet ist nach Nordwesten leicht geneigt und grenzt im Osten an einen Laubwald der die bestehende Kuppe überdeckt an.

Wichtige Sichtbeziehungen (z.B. auf den Ortskern) werden durch das Baugebiet nicht gestört.

- Kulturgüter oder sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### Bewertung der Wechselwirkung

Die geplante Bebauung führt zwangsläufig zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Durch die um teilweise Neuversiegelung bei gleichzeitiger erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen, sind Umweltfolgen als gering zu bezeichnen.

Das gesammelte Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet und breitflächig dem Dorfgraben zugeführt.

### Tabellarische Zusammenfassung:

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch	kein Verlust von Erholungsraum Immissionsbelastung durch Fluglärm
Pflanzen u. Tiere	geringer Verlust von Teillebensräumen im Ackerland Potential für neue Lebensräume
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung
Wasser	Beschleunigung des Wasserab- Flusses.
Luft u. Klima	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	Keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Keine erheblichen Auswirkungen

## 2.2 Entwicklungsprognosen

Bei Durchführung der Planung:

Die ermittelten Umweltauswirkungen können durch die in Punkt 2.4 dargestellten Maßnahmen kompensiert werden. Für Pflanzen und Tiere kann durch die Gestaltung der Grünbereiche evtl. eine Verbesserung erzielt werden.

### 2.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gelände würde weiterhin intensiv als Ackerland genutzt werden. Die Entwicklung des Ortes müsste sich auf Bestandsicherung beschränken, was eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

### 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Die Durchlässigkeit der geplanten Siedlungsränder ist durch öffentliche Grünflächen gesichert.
- Zaunsockel und Stützmauern an Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.
- Das Niederschlagswasser wird über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt.
- Stellplätze, Garagenzufahrten und Gehwege sind versickerungsfähig zu gestalten. (Reduzierung des Versiegelungsgrades)
- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima und Luftverhältnisse nur im unvermeidlichen Ausmaß.  
Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.
- Grünordnerische Maßnahmen für eine innere Durchgrünung mit Strassen- und wegbegleitende Baumpflanzungen.  
Private Pflanzgebote  
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund.

#### Unvermeidbare Belastungen

- Belastung durch den Flugplatz Neuburg/Zell
- Versiegelung der Böden und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist unvermeidbar.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zug der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Alternativen diskutiert und zeitweise bevorzugt.

Durch die Realisierung der Umgehungsstrasse hat sich die Bestandssituation verändert.

Die erheblichen Immissionsbelastungen durch die Bundesstrasse 16 entfallen.

Die Verfügbarkeit des zu realisierenden Planungsgebietes ist mit ausschlaggebend. Die beiden Alternativen „Reislein II“ und „Aufeld II“ wurden aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Technische Verfahren**

- Eingriffsregelung vom 17.02.2005
- geologisches Gutachten des Dipl. Geologen Stanislaus Gamperl v. 22.12.2004

### **3.2. Überwachung der Auswirkungen**

Überwachungsmaßnahmen der Auswirkungen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Gemeinde festgesetzt.

### **3.3. Zusammenfassung**

Die Zusammenfassung wird nach vorliegen aller Stellungnahmen formuliert.

Pfaffenhofen, den 17.02.2005