

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan „Hülläcker“ – 1. Änderung in Unterhausen
Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Fassung vom
17.01.2019**

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

1	Gegenstand der Planung	3
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.....	6
2.5	Flächennutzungsplan	6
3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung	7
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	7
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	7
4	Standortfaktoren des Planungsgebiets	8
4.1	Naturräumliche Lage	8
4.2	Reliefstrukturen.....	8
4.3	Boden- und Klimaverhältnisse.....	8
4.4	Potentielle natürliche Vegetation	8
4.5	Bestehende Nutzung der Flächen	9
4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	9
4.7	Gehölzbestand/Gewässer	9
5	Bestandsbewertung / Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt sowie Auswirkungen der Planung.....	10
5.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	10
5.2	Schutzgut Wasser	11
5.3	Schutzgut Boden.....	12
5.4	Schutzgut Klima und Luft	13
5.5	Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung).....	14
5.6	Schutzgut Mensch (Gesundheit)	15
5.7	Schutzgut Mensch (Kultur- und Sachgüter)	16
5.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
5.9	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit	17
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	18
6.2	Berechnung der Ausgleichsflächen	19
6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	23
7	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	25
8	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	26
10	Zusammenfassung	26

1 Gegenstand der Planung

Zur Schaffung von Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Oberhausen im Nordosten des Ortsteils Unterhausen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO am nördlichen Ortsrand entwickeln.

Diese Planung betrifft, jeweils in der Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen die Flur-Nr. 155, 156, 157 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 3/21 (Keltenstraße), 154, 158 und 331/1.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 6,0 ha.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde ein Bauraum für ein Blockheizkraftwerk festgesetzt, die Skala der möglichen Dachneigungen nach unten erweitert, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bei der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen sowie die Ausgleichsflächen geändert. Ansonsten blieb der Bebauungsplan unverändert.

Der bestehende Umweltbericht wurde daher entsprechend der 1. Änderung überarbeitet und angepasst.

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 wiederhergestellt 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

Im 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 landschaftlichen Vorbehaltsgebiet als auch nicht in einem regionalen Grünzug.

Oberhausen liegt im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuftem Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“ am Rand des Erholungsgebiets Nr. 4a Westliches Donautal. ¹

¹ Karte 2b des Regionalplans der Region 10, Stand 23.11.2005

Die Planungsgebiete liegen außerhalb der im Bereich der Gemeinde Oberhausen festgesetzten Wasserschutzgebiete bzw. ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Kieselerde.²

2.3 Schutzgebiete

Von den Planungen werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete³, Überschwemmungsgebiete⁴, Ökoflächen, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Bannwälder, Natur- und Nationalparks bzw. Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt.⁵

Lediglich Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes zum „Schutz des Donautales westlich von Neuburg“ im Gebiet der Stadt Neuburg sowie der Märkte Burgheim und Rennertshofen und der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen“ (LSG-00432.01) reichen im Nordosten bis auf ca. 100 m an das Planungsgebiet heran.⁶

Der südliche Teil des Planungsgebiet (Flur-Nr. 155, 156 und 157) befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (Denkmalnummer D-1-7232-0111; Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung).⁷



Abb. 1: Auszug aus Bayerischen Denkmal-Atlas mit Umgriff Bodendenkmal

² Karte 2 des Regionalplans der Region 10, Stand 04.11.2015

³ UmweltAtlas Bayern, Landesamt für Umwelt, www.umweltatlas.bayern.de, 19.07.2017

⁴ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, 19.07.2017

⁵ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 19.07.2017

⁶ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 19.07.2017

⁷ Bay. Denkmal-Atlas, Bay. Landesamt für Denkmalpflege www.geoportal.bayern.de 19.07.2017

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

Laut Zielkarte 2.3 - Trockenstandorte liegt der Geltungsbereich am äußeren Rand eines intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiets, in welchem Trockenlebensräume gefördert werden sollen.

In der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 01.11.2014) sind im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld kein Fundort verzeichnet.

2.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen war das Planungsgebiet bisherigen noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen ohne, dass weitere Planungsziele dargestellt waren.

Im Vorfeld dieser Planung wurde der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend geändert und dort ein Allgemeines Wohngebiet und schmale Grünflächen an dessen westlichen und nördlichen Rand 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.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die möglicherweise betroffenen Arten wurde im Auftrag der Gemeinde Oberhausen vom Büro WipflerPLAN eine Relevanzprüfung als Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Für die Bearbeitung wurden keine weiteren 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.

Zudem erfolgte am 05.07.2016 eine Ortsbegehung zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4 Standortfaktoren des Planungsgebiets

4.1 Naturräumliche Lage

Oberhausen liegt im Naturraum Donau-Iller-Lech-Platten, wobei das Planungsgebiet zur Untereinheit Aindlinger Terrassentreppe gehört.⁸

4.2 Reliefstrukturen

Das Gelände im Geltungsbereich fällt Richtung Südwesten ab. Die höchsten Geländepunkte am Nordrand des Planungsgebietes erreichen ca. 416 m ü. NN, die tiefsten Lagen in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches liegen bei ca. 408 m ü. NN.⁹

4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Aus geologischer Sicht liegt das Planungsgebiet im Bereich von ungegliederter oberer Süßwassermolasse (Ton, Mergel, Schluff, Sand, wechsellagernd, selten kiesig; vielfach mit Lößlehmdecke.¹⁰

Standortkundlich gehört das Planungsgebiet zum Bereich Aindlinger Terrassentreppe wobei Braunerden aus sandigen Molassematerial vorherrschen.¹¹

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich Oberhausen beträgt 7 bis 8°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei 650 bis 750 mm.¹²

4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.¹³

⁸ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 19.07.2017

⁹ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, 19.07.2017

¹⁰ Geologische Karte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt. nach: www.bis.bayern.de, 29.07.2016

¹¹ Bodenkarte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt. nach: www.bis.bayern.de, 29.07.2016

¹² Bodeninformationssystem Bayern, Angebot des LfU. www.bis.bayern.de, 29.07.2016

¹³ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 19.07.2017

4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Die von den Planungen betroffenen Flächen werden derzeit intensiv als Ackerflächen genutzt bzw. dienen als Flurweg (Flur-Nr. 156).

4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Nördlich und westlich schließen sich an das Planungsgebiet weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Wohngebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Entlang der West- und Ostseite des Geltungsbereiches grenzen asphaltierte Flur- bzw. Erschließungswege an.

4.7 Gehölzbestand/Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze oder kartierten Biotope. ¹⁴

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

¹⁴ Bay. Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, LfU <http://fisnat.bayern.de/finweb>, 19.07.2017

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

5.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Bewertung

Zur Beurteilung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind in erster Linie der Strukturreichtum der Landschaft und die Ausstattung mit Biotopen zu betrachten.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. als Verkehrsflächen genutzt. Ackerrandstreifen oder andere Kleinstrukturen sind nicht vorhanden.

Gehölzbestände oder Gewässerstrukturen, die Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten könnten, fehlen im Geltungsbereich. Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit §30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind aufgrund der Strukturarmut und die intensive anthropogene Nutzung, insgesamt betrachtet, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

Durch den mit dem Bau von Verkehrswegen und Häusern verbundenen Störungen werden Tiere vorübergehend beeinträchtigt.

Die dafür benötigten Flächen sind durch die bisherige Nutzung bereits stark anthropogen geprägt. Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt.

Durch die die Festsetzung der Grünfläche an den zur freien Landschaft gewandten Nord- und Westseite des Planungsgebietes sowie weiterer Grünflächen und Grünordnungsvorgaben werden neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen. Damit wird langfristig der gesamte Bereich in seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht verschlechtert, sondern eher sogar etwas aufgewertet.

Artenschutzrechtlich erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Relevanzprüfung ergeben hat, dass unter Berücksichtigung der als Hinweis im Bebauungsplan mit aufgenommenen Vermeidungsmaßnahme potenziell betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht getötet, geschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. und die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als nicht erforderlich erscheint.

Ergebnis

Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ist die Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Bau, Anlage und Betrieb des Baugebiets insgesamt von geringer Erheblichkeit.

5.2 Schutzgut Wasser

Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt sowohl außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung¹⁵ als auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie sonstiger, wassersensibler Bereiche.¹⁶

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

Auswirkungen

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

Laut Baugrundgutachten wurde der im Planungsgebiet vorhandene Boden jedoch als nicht sicherfähig eingestuft. Somit sind dessen Funktion zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung sowie folglich auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung der Flächen als eher gering zu bewerten.

Betriebsbedingt ist nur mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Ergebnis

Das Vorhaben ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit.

¹⁵ UmweltAtlas Bayern, Landesamt für Umwelt, www.umweltatlas.bayern.de, 19.07.2017

¹⁶ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, LfU, www.lfu.bayern.de, 19.07.2017

5.3 Schutzgut Boden

Bewertung

Laut Bodenschätzung besitzen die als stark lehmiger Sand angegebene Böden im Planungsgebiet eine Bodenzahl zwischen 45 und 62 sowie eine Ackerzahl zwischen 41 und 60.¹⁷

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung sind die Böden durch Wind- und Wassererosion gefährdet.

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

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

Auswirkungen

Baubedingt kommt es 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 Bau von Straßen und Wegen sowie von Gebäuden werden Flächen versiegelt und somit die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Durch die Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf werden größere Erdmassenbewegungen sowie die Veränderungen der Oberflächenform vermieden.

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

Ergebnis

Aufgrund der entsprechenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

¹⁷ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, 19.07.2017

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 das geplante Gewerbegebiet an weitläufige Ackerflächen angrenzt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden.

Wirksame Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

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

Auswirkungen

Durch Flächenversiegelung und Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Planungsbereichs zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsgebietes dürfte dieser Effekt jedoch gering sein. Durch die Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Wohnbauflächen kann diesem Effekt entgegengewirkt werden.

Zudem wurde ist im Baugebiet die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen, um dieses über ein Nahwärmenetz eine nachhaltige Wärmeversorgung aufzubauen und die negativen Auswirkungen auf Klima und Luft zu minimieren.

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

Ergebnis

Durch Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Daher ist das Vorhaben für das Schutzgut Klima und Luft von geringer Erheblichkeit.

5.5 Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung)

Bewertung

Zur Bewertung der Landschaft als Erholungsraum sind unter anderen die Faktoren Naturnähe, Reliefenergie, Strukturvielfalt und Sichtbeziehungen zu betrachten.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen einen geringen Erlebniswert auf. Sie werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und auch die nähere, unbebaute Umgebung ist als ausgeräumte Agrarlandschaft anzusprechen. Lediglich der im Planungsgebiet befindliche Feldweg kann potenziell als Ost-West-Wegeverbindung für die Naherholung genutzt werden.

Landschaftsbild prägende und strukturierende Elemente wie Bäume und Sträucher, sind auf den von der Planung betroffenen Flächen nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist von Westen aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Strukturarmut der Landschaft weit einsehbar. Von Norden wirkt die abfallende Topographie sichtverschattend. Nach Süden und Osten grenzt das geplante Wohngebiet an bereits bestehende Wohngebiete an.

Insgesamt kann von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung von Grünflächen am Rand des Geltungsbereiches erfolgt eine Eingrünung des neuen Wohngebiets und wird ein Übergang in die angrenzende Landschaft geschaffen.

Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Wohngebiet wird zudem auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes hingewirkt.

Trotz Begrünung wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten von Westen eine gewisse Einsehbarkeit des neuen Wohngebiets bestehen bleiben.

Durch Schaffung von neuen bzw. Erhaltung von bestehenden Wegeverbindungen kann die Durchgängigkeit des Planungsgebietes verbessert werden.

Ergebnis

Insgesamt wird der Eingriff geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. Landschaftsbild und Erholung haben.

5.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Südlich des Planungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 500 m die Bundesstraße B16 sowie die Bahnstrecke Ingolstadt-Donauwörth. Gemäß den Lärmkarten zu Hauptverkehrsstraße liegt der Geltungsbereich jedoch abseits der dort als belastet ausgewiesenen Bereiche.¹⁸

In ca. 7,5 km Entfernung befindet sich der Flughafen Neuburg, der militärisch genutzt wird. Im Gebiet kommt es daher zu Lärmimmissionen durch militärischen Flugverkehr. Das geplante Wohngebiet liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche für den militärischen Flugplatz Neuburg.¹⁹

Im Baugebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

Auswirkungen:

Auswirkungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von bestehenden Straßen und Bahnstrecken bzw. durch Fluglärm sind damit nicht in erheblichem Umfang zu befürchten.

Laut Schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster vom 18.10.2018 zum im Baugebiet geplantem Blockheizkraftwerk werden die Beurteilungspegel an den umliegenden Bauparzellen eingehalten.

Bau- und betriebsbedingt wird es zu einer Beeinträchtigung der Anwohner kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen). Aufgrund der Größe des Baugebiets kann sich die Bauzeit über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Ergebnis:

Durch das neue Wohngebiet wird der Verkehr in den bestehenden Wohngebieten zunehmen.

Das gesamte Gebiet ist durch Verkehrslärm und überfliegende Flugzeuge vorbelastet.

Die Lärmbelastung durch das geplante Blockheizkraftwerk liegt unter den zulässigen Grenzwerten.

Die Auswirkungen werden als nicht gesundheitlich relevant und damit als gering eingestuft. Mittlere Auswirkungen sind auf die Bauzeit beschränkt.

¹⁸ Bayern Atlas Plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, [www. geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus), 19.07.2017

¹⁹ 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. Zudem wurde bei Probebohrungen keine Kieselerde im Planungsgebiet gefunden.

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

Der südliche Teil des Planungsgebiet (Flur-Nr. 155, 156 und 157) befindet sich jedoch im Bereich eines Bodendenkmals (Denkmalnummer D-1-7232-0111; Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung).²⁰

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Kulturgut ist somit als hoch einzustufen.

Auswirkungen

Im Zuge der Erschließung und Bebauung der Flächen werden Erdmassen bewegt, die möglicherweise Funde enthalten. Bei unsachgemäßem Umgang könnten diese zerstört werden.

Aufgrund dessen ist nach entsprechender Abstimmung vorgesehen, vor Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen einen (Ober-) Bodenabtrag mit begleitender denkmalpflegerischer Überwachung und Untersuchung durchzuführen.

Ergebnis

Unter Einhaltung der Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Sicherung und Bergung von Fundstücken sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter von mittlerer Erheblichkeit.

²⁰ Bay. Denkmal-Atlas, Bay. Landesamt für Denkmalpflege www.geoportal.bayern.de 19.07.2016

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	gering
Wasser	gering
Boden	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch (Erholung und Landschaftsbild)	gering bis mittel
Mensch (Gesundheit)	gering
Mensch (Kultur- und Sachgüter)	mittel

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.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, durch möglichst verdichtete Bauweise
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Mauern, vollflächig geschlossener Zaunanlagen und sichtbarer Zaunsockel
- Begrenzung von Geländeänderungen (Aufschüttungen)
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur landschaftlichen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Mindestbegrünung der Grundstücke (Pflanzung eines heimischen Laubbau- oder Obstbaums je 300 m² angefangene Grundstücksfläche)
- Festsetzung von Grünflächen als Übergang zur freien Landschaft
- Festsetzung von gebietsheimischer Bepflanzung und Ansaat für Grünflächen am Ortsrand
- Festsetzung von sickerfähiger Gestaltung der Stellplätze
- Hinweis auf Bodendenkmälern im Geltungsbereich sowie die dort für Bodeneingriffe notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis

6.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Abschließende Einstufung des Planungsgebietes in Bedeutungsstufen und Flächenzuordnung

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

Flächenkategorie	Größe ca. in m²	Bedeutung für Naturhaus- halt und Landschaftsbild
best. Verkehrsflächen	2.126	keine
Ackerflächen, intensiv genutzt	57.797	gering
SUMME	59.923	

Einstufung der Eingriffsschwere

Die von der Nutzung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere überwiegend als **Typ B** gemäß Leitfaden einzustufen (Gebiete mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ $\leq 0,35$; in der vorliegenden Planung liegt der Wert bei 0,35).

Einzelne Teilbereiche, in denen eine dichtere und damit flächensparendere Bebauung vorgesehen ist, sind gemäß Leitfaden jedoch als **Typ A** einzustufen (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ $> 0,35$; in der vorliegenden Planung liegt der Wert bei 0,4).

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Grünflächen werden dabei aus der Eingriffsflächenermittlung ausgenommen.

Flächenkategorie	Größe ca. in m²	Eingriffstyp / Einstufung der Eingriffsschwere
Geltungsbereich Bebauungsplan	59.923	---
abzgl. best. Verkehrsflächen	-2.126	Kein Eingriff
abzgl. festgesetzte Grünflächen	-8.221	kein Eingriff
ZWISCHENSUMME (zu Eingriffsflächen zählende Bau- und Straßenflächen)	49.576	(siehe unten)
abzgl. zu Eingriffsfläche zählende Baufläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	-14.053	Typ A (zu Eingriffsfläche zählend)
zu Eingriffsfläche zählende Bau- und Straßenfläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	35.523	Typ B (zu Eingriffsfläche zählend)

Festlegung des Kompensationsfaktors und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten.

Deshalb wird bei Gebieten mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (d. h. Typ B) für die zur Eingriffsfläche zählende Bau- und Straßenfläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 (mögliche Spanne 0,2 – 0,5) als angemessen erachtet.

Bei Gebieten mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (d. h. Typ A) wird für die zur Eingriffsfläche zählende Baufläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 (mögliche Spanne 0,3 – 0,6) als angemessen erachtet.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:


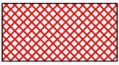



Bedeutung für Natur und Landschaft	Eingriffstyp / Einstufung der Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Fläche in m²	Ausgleichsbedarf
keine	Kein Eingriff	0,0	10.347	0
gering	Typ B	0,3	35.523	10.657
gering	Typ A	0,4	14.053	5.621
SUMME			59.923	16.278

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich damit auf insgesamt ca. 1,63 ha.

durchgeführt

Die grafische Darstellung zur Berechnung der Ausgleichsflächen sieht wie folgt aus:



	Geltungsbereich Bebauung	(59.923 m ²)		bestehende Verkehrsflächen	(2.126 m ²)
	Bau- und Straßen- flächen, gesamt	(51.702 m ²)		Bauflächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	(14.053 m ²)
	Grünflächen	(8.221 m ²)			

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Flächen, welche als Ausgleichsfläche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung zugeordnet sind.

Daher muss der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan „Hülläcker“ von insgesamt ca. 1,63 ha vollständig auf externen Ausgleichsflächen, d. h. außerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

Hierzu werden bei der 1. Änderung folgende, angepasste bzw. geänderten Flächen herangezogen, welche bereits im Rahmen des vorherigen Bauleitplanungsprozesses mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, den Eingriffen zugeordnet und mit Entwicklungszielen belegt wurden:

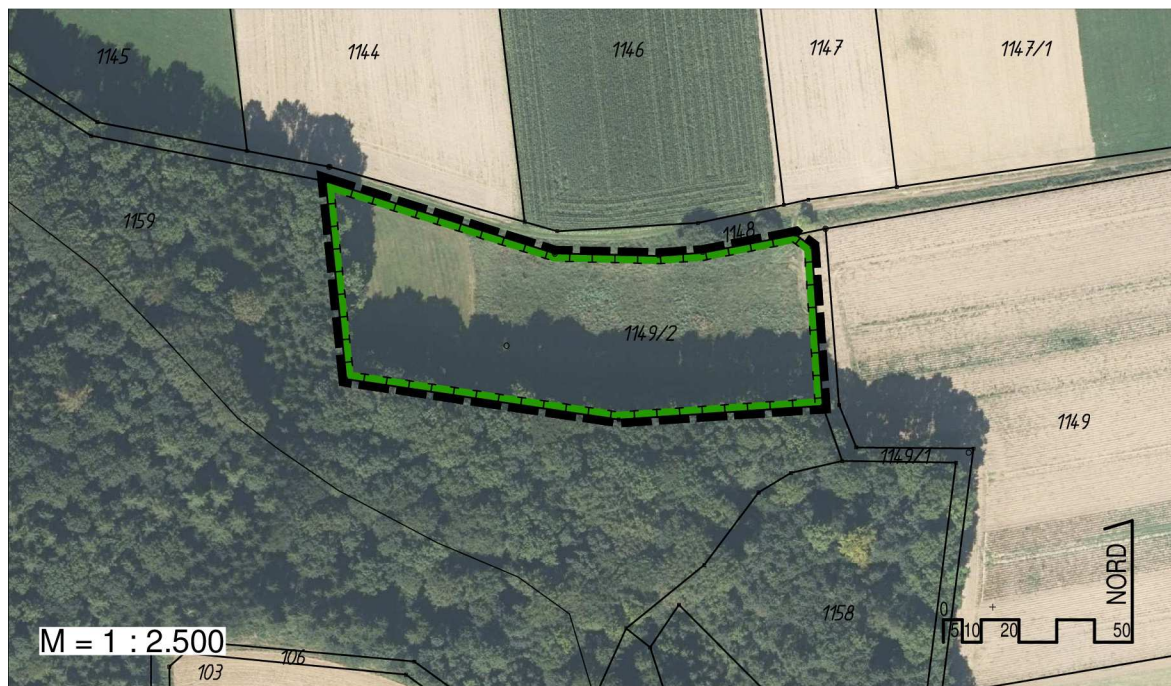
Flur-Nr. 355, Gmkg. Oberhausen, Gem. Oberhausen, Gesamtfläche 10.461 m²:
(davon wird eine Teilfläche von 9.330 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hülläcker" und seiner Umsetzung zugeordnet)



Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken
- Pflanzung einer dreireihigen, insgesamt ca. 100 m langen Hecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern in Mindestqualität
- 3-schurige, ab dem 6. Jahr 2-schurige Mahd ab dem 01.06 mit Abfuhr des Mähguts
- Untersagung Düngereinsatz

Flur-Nr. 1142/2, Gmkg. Oberhausen, Gem. Oberhausen, Gesamtfläche 8.861 m²;
(davon werden 6.948 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hülläcker" und seiner Umsetzung zugeordnet)



Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier vorgesehen:

- Entwicklungsziel: Laubmischwald mit Waldsaum
- Waldrandgestaltung durch Ausbildung Waldsaum entlang nördlicher und östliche Flurstückgrenze
- Aufforstung mit standortheimischen Bauarten in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Pflanzung einer mind. dreireihigen Hecke auf mind. 80% der Länge des Waldsaums aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern in Mindestqualität
- Ansaat Restflächen Waldsaum mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland'

Die Restfläche auf Flur-Nr. 1142/2, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen von 1.913 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

Zusammenstellung zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für die 3. Änderung:

Teilfl. Flur-Nr. 355, Gmkg. Oberhausen, Gem. Oberhausen	9.330 m ²
Teilfl. Flur-Nr. 1142/2, Gmkg. Oberhausen, Gem. Oberhausen	6.948 m ²
Gesamtfläche Ausgleichsflächen	16.278 m²

Die Gesamtfläche der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches entspricht dem Ausgleichsbedarf durch den Bebauungsplan „Hülläcker“ von insgesamt 16.278 m².

Der Kompensationsbedarf ist somit abgegolten.

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Gesamtplanung bleibt voraussichtlich die bisherige Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Verkehrsflächen bestehen. Besondere Auswirkungen auf die Umwelt wären nicht zu erwarten.

Durch Umplanungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes würde der bereits satzungsbeschlossene Bebauungsplan umgesetzt werden. Auch hier wären keine besonderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zum vorliegenden Planungsgebiet wurde im Vorfeld eine Bebauung auf der Fl.Nr. 124 im Nordosten von Unterhausen untersucht.

Die Eignung der Fläche aus ortsplannerischer und naturschutzfachlicher Sicht, sowie im Hinblick auf wesentliche Kriterien zur Erschließung wurden ähnlich wie im vorliegenden Planungsgebiet eingestuft.

Die sofortige Verfügbarkeit der gesamten Fläche des vorliegenden Gebietes war letztlich ausschlaggebend für die weitere Entwicklung.

Durch das Abrücken der Bebauung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden Grünflächen als Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Zudem wurde durch die Situierung der verdichteten Bauweise in den tiefergelegenen Bereich des Baugebiets werden zudem die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Grundsätzlich andere Alternativen für die Planung im Baugebiet wurden daher nicht geprüft.

Bzgl. der 1. Änderung mussten die Ausgleichsflächen entsprechend angepasst werden, da die bisher vorgesehen Flächen nicht oder nur teilweise von der Gemeinde Oberhausen erworben werden konnten. Alternative Ausgleichsflächen standen aufgrund des angespannten Grundstücksmarktes nicht zur Verfügung.

Zudem muss die Lage des Blockheizkraftwerkes möglichst mittig im Baugebiet liegen, um eine effektive und wirtschaftliche Nahwärme-Versorgung zu gewährleisten. Um keine Bauparzellen zu verlieren bzw. Grünflächen in Anspruch zu nehmen, wurde der Bauraum im Bereich von bisher für Carports und Garagen vorgesehen Flächen platziert. Alternative Standorte für das Blockheizkraftwerk im Baugebiet wurden nicht geprüft.

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, insbesondere die Maßnahmen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Wohngebietes.

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

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird das bestehende Ortsbild abgerundet und der aktuelle Bedarf der Gemeinde Oberhausen im Ortsteil Unterhausen an Bauland gedeckt werden.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in bestehenden Gebieten.

Durch Festsetzungen wird der Eingriff minimiert und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten.

Durch die bisherige Planung sowie die Umplanungen im Zuge der 1. Änderung sind daher - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.