



# Gemeinde Osterberg

Landkreis Neu - Ulm

## Bebauungsplan

"Am Brühl" (Fl.-Nrn. 526 + 527)

Begründung mit Umweltbericht

*Vorentwurf*

Stand: 14.04.2026

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**  
Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	5
6.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (15) .....	6
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	7
6.4	Flächennutzungsplan.....	7
6.5	Bebauungspläne.....	7
<b>7</b>	<b>BEDARFSITUATION AN MISCH-UND WOHNBAUFLÄCHEN UND ABWÄGUNG DER STANDORTALTERNATIVEN</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>8</b>
8.1	Lage und Topographie.....	8
8.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	8
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
9.1	Einleitung.....	9
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes .....	9
9.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden .....	9
9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	9
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
9.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	10
9.2.2	Schutzgut Wasser.....	11
9.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	12
9.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	13
9.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	13
9.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	14
9.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	14
9.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	15
9.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
9.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	15
9.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	16
9.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	16
9.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	16
9.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: .....	16
9.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
9.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	16
9.10	Maßnahmen zum Ausgleich (nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch) .....	17
9.11	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
9.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
9.13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	20

9.14 Zusammenfassung .....	21
<b>10 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>22</b>
10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches und grünordnerisches Konzept .....	22
10.2 Verkehrliche Erschließung .....	22
<b>11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>22</b>
11.1 Bauliche Nutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise .....	22
11.2 Festsetzungen Garagen, Nebengebäude und Stellplätze .....	23
11.3 Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser .....	23
11.4 Gestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen, Objektschutzmaßnahmen .....	24
11.5 Festsetzungen zu den Einfriedungen .....	24
11.6 Festsetzungen zum Artenschutz .....	24
11.7 Festsetzungen zur Grünordnung .....	24
11.8 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleich .....	24
11.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	24
11.10 Festsetzungen zu Abgrabungen .....	24
<b>12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>25</b>
<b>13 FLÄCHENSTATISTIK.....</b>	<b>25</b>
<b>14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....</b>	<b>25</b>
<b>15 QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>26</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte .....	7
Abb. 2 Geltungsbereich: Umrandung mit gefüllten Balken = gegenständlicher Geltungsbereich, leere Balken = Geltungsbereich „Gewerbegebiet an der Babenhauser Straße“ vom 27.05.2005 .....	8
Abb. 3 Digitales Orthophoto : © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab .....	9
Abb. 4 Potentielle Fließwege bei Starkregen, gelb: mäßiger Abfluss, rot: starker Abfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025) .....	11

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Eingriffsermittlung durch Wertpunkte .....	18
Tabelle 2 Gebietsinterne Ausgleichsbilanzierung .....	19
Tabelle 3 Gebietsexterne Ausgleichsbilanzierung Fl.-Nr. 497 Gemarkung Osterberg .....	20
Tabelle 4 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen .....	25

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Osterberg, Bebauungsplan Fl.-Nr. 526 und 527, Rasterlärmkarten aus benachbartem Gewerbe Beurteilungspegel Tag/Nacht, em-plan Augsburg 01/2026
- Anlage 2: Themenkarte Grünordnung; Stand 14.04.2026
- Anlage 3: Themenkarte Bestands- und Ausgleichsermittlung; Stand 14.04.2026

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Entwicklung des gegenständlichen Misch- und Wohnbaugebietes soll insbesondere Ortsansässigen Familien dienen und gleichzeitig auch Raum für kleine Gewerbebetriebe bieten. Ursprünglich sollte die Fläche nur für Gewerbebetriebe herangezogen werden. Hierfür besteht jedoch nicht die ursprünglich angenommene Nachfrage. Aktuell besteht dagegen insbesondere die Nachfragen von ansässigen jungen Familien für Wohnbauland.

## 2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Gemeinde Osterberg hat mit Sitzung vom 14.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ (Fl.-Nrn. 526 + 527) beschlossen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 9 (Umweltbericht) dokumentiert.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird parallel zu diesem Verfahren die Darstellung im rechtsgültigen FNP entsprechend angepasst.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Osterberg an der Babenhauser Straße.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 17.940 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Osterberg): 526, 527, 531 Teilfläche (TF).

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 528 (Gemarkung Osterberg),
- Im Osten durch einen Flurweg Fl.-Nr. 525 und 525/1 und daran angrenzend ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Fl.-Nr.523 und 524 (Gemarkung Osterberg)
- im Süden durch eine Baumreihe entlang der Babenhauser Straße Fl.-Nr. 48/2
- im Westen durch die Fl.-Nr. 48/4, die als Gehweg entlang der befestigten Erschließungsstraße des Straßen-/Wegegrundstückes Fl.-Nr. 531 führt, sowie die westseitig daran anschließenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 532 (nicht bebaut und überwiegend als Parkplatz genutzt) sowie 533 (Wertstoffhof und Gemeinschaftswaschplatz, überwiegend bebaut) der Gemarkung Osterberg.

Hinzu kommen Ausgleichsflächen zum einen auf einer Teilfläche (von ca. 1.216 m<sup>2</sup>) des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 497 ebenfalls der Gemarkung Osterberg sowie weitere ...m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. ....

## 4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

## 5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

#### Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Osterberg zum „allgemeinen ländlichen Raum“ .

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

*er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*

*(...)*

*er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*

*(...)*

#### Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

(G) *Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)*

Die gegenständliche Planung dient dem verbleib insbesondere junger Familien am Ort und damit der Stärkung des ländlichen Raumes. Unter Berücksichtigung der örtlichen Begebenheiten wurde auf eine möglichst flächensparende Bauweise geachtet. Innenentwicklungspotentiale stehen sowohl im Ortsteil Osterberg als auch im Ortsteil Weiler nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 7).

Eine Anbindung an den Ortsteil Osterberg ist mit der gegenständlichen Planung gegeben.

## 6.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (15)

Gemäß dem Regionalplan der Region Donau-Iller (Stand 21.12.2024) zählt die Gemeinde Osterberg zum Ländlichen Raum und wird als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Für diesen sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

### A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen **entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung** und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

(...)

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich **zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes** der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

(...)

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(...)

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### B III 3 Gemeinden mit Eigenentwicklung

Z (1) Als Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll („Gemeinden mit Eigenentwicklung“), werden festgelegt:

(...)

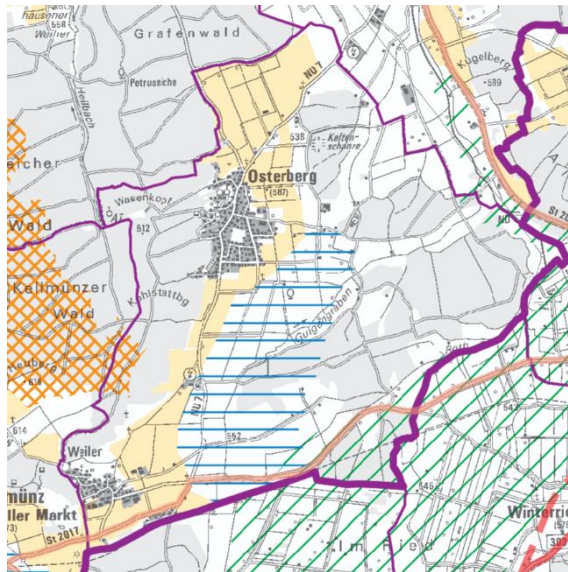
Osterberg (Lkr. Neu-Ulm)

(...)

Z (2) Gemeinden mit Eigenentwicklung weisen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss dem örtlichen Bedarf entsprechen.



*Begründung: Osterberg (Lkr. Neu-Ulm): Die gesamte Gemeinde Osterberg weist hohe Landschaftsraumqualität auf. Der südöstliche Teil der Gemeinde liegt vollständig im Schwerpunktraum der 2. Priorität der Regionalen Biotopverbundplanung. Eine Anbindung an leistungsfähige Infrastrukturen existiert nicht.*

Die gegenständliche Planung soll den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft dienen und den ländlichen Raum stärken. Innenentwicklungspotentiale stehen in der Gemeinde Osterberg leider nicht zur Verfügung.



#### B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

##### B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) - PS B I 1 Z (5)
-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) - PS B I 1 G (7)

##### B I 2 Land- und Forstwirtschaft

-  Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

##### B I 4 Wasservorkommen


-  Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG) - PS B I 4 Z (5)
-  Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) - PS B I 4 G (7)

Abb. 1 Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte

### 6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage November 2025) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG.

#### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß (BayernAtlas Online-Abfrage November 2025) keine Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 400 m südöstlich des Geltungsbereiches.

#### Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2025).

### 6.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Osterberg noch nicht als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt, sondern als geplante Gewerbefläche. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert.

### 6.5 Bebauungspläne

Es grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Babenhauser Straße“ vom 03.06.2016 an den gegenständlichen Geltungsbereich an.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Babenhauser Straße“ vom 27.05.2005 überlagert sich mit dem gegenständlichen Geltungsbereich und wird in diesem Bereich entsprechend von der aktuellen Planung ersetzt.



Abb. 2 Geltungsbereich: Umrandung mit gefüllten Balken = gegenständlicher Geltungsbereich, leere Balken = Geltungsbereich „Gewerbegebiet an der Babenhauser Straße“ vom 27.05.2005

## 7 BEDARFSSITUATION AN MISCH-UND WOHNBAUFLÄCHEN UND ABWÄGUNG DER STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Osterberg erhält regelmäßig von ihren Bürgern Nachfragen nach Wohnbauland. Obwohl es im bestehenden Siedlungsbereich theoretisch durchaus die ein oder andere Verdichtungsmöglichkeit gäbe, hat die Gemeinde keinen Zugriff auf diese Flächenpotentiale. Parallel zu der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes (und der parallelen FNP-Änderung) wird daher nochmal eine Befragung der Grundeigentümer stattfinden. Sollte sich herausstellen, dass nach wie vor die Flächen nicht zur Verfügung stehen, soll der Bedarf durch die gegenständliche Planung weitgehend gedeckt werden. Ein gewisser Anteil an Mischbauflächen passt zu der örtlich vorhandenen Situation auch im Sinne einer dörflich geprägten Struktur, in der kleine Betriebe zum Teil auch direkt am Wohnhaus betrieben werden. Eine ausführlichere Standortanalyse / Abwägung der geprüften Standortalternativen kann der Begründung zur parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

## 8 BESTANDSSITUATION

### 8.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Osterberg auf einer Höhe von rund 546 bis 551 m ü. NN und fällt damit in Richtung Osten ab. Nördlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich Landwirtschaftsflächen. Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet, sowie ein Wertstoffhof an. Im Süden trennt die Babenhauser Straße den Geltungsbereich von einem Mischgebiet, sowie von einer Spiel- und Sportanlage. Die Babenhauser Straße verläuft deutlich tiefer als das zu überplanende Grundstück. Innerhalb der Böschung steht eine markante Baumreihe.

### 8.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der größere, südlichere Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches besteht als Grünland (Fl.-Nr. 526). Das nördliche Flurstück wird ackerbaulich genutzt (vgl. Anlage 3).



Abb. 3 Digitales Orthophoto : © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

## 9 UMWELTBERICHT

### 9.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die gegenständliche Ausweisung von Flächen für Wohn- und Mischbebauung soll im Ortsteil Osterberg ein Standort, für kleine Gewerbebetriebe und insbesondere für Wohnbauflächen geschaffen werden.

#### 9.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der geplante Wohn- und Mischbaustandort östlich von Osterberg hat einen Flächenbedarf von ca. 17.940 m<sup>2</sup>.

#### 9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterberg ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 6 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

### 9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend ist die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Herbst 2025) dargestellt, wobei für ein Teil des Geltungsbereiches bereits Baurecht besteht und damit bereits ein hoher Versiegelungsanteil vorliegen könnte. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

## 9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im südlichen Teil im Bereich von pleistozänem Lößlehm mit der Gesteinsbeschreibung : Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß >1m verlehmt. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich polygenetischer, pleistozäner bis holozäner Talfüllungen mit der Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet. Ein unbedeutend kleiner Teil im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich zudem in umgelagertem, pleistozänen bis holozänen Lehm mit der Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm. Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um „überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“.

Die Bodenschätzung gibt im nördlichen Bereich als Bodenart sandigen Lehm (sL) an. Es handelt sich um Ackerland mit der Klassifizierung sL4D 58/51 /Zustandsstufe 4, Entstehungsart D, Boden- / Grünlandgrundzahl 58, Acker- / Grünlandzahl 51). Im südlichen Teil weist die Bodenschätzung Llb2 59/59 zwischen Grünland und Acker auf (Klimastufe b, Wasserstufe 2, Boden- / Grünlandgrundzahl 59, Acker- / Grünlandzahl 59).

(Bayernatlas Onlineabfrage November 2025)

Die Ertragsfähigkeit liegt daher in einem Teil des Gebietes unter der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 und der durchschnittlichen Grünlandzahl von 47 des Landkreises Neu-Ulm und in einem Teil über der durchschnittlichen Ackerzahl (gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende natürlich entstandene Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

### Bodenfunktionen:

### Funktionserfüllung:

Standortpotential für die Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittel bis hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes (insgesamt)	mittel bis hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen, z. T. mit Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** werden landwirtschaftlich genutzte Flächen neu für die Wohn- und Mischbebauung in Anspruch genommen.

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731), bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut werden. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB).

Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Weiterhin ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit Gefahrenstoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund / Boden stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme, Überformung und Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und 0,7 ist ein mittlerer bis hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Weiterhin sind für Pkw-Stellflächen, Lagerplätze und sonstige Flächen mit geringer Belastungsintensität wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Bodens / Untergrundes ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 13 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Anlagebedingt sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (Wohnen sowie einzelne Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **geringen-mittleren Umweltauswirkungen** auszugehen.

**Zusammenfassend** ergeben sich im Hinblick auf die Flächendimension, die mittlere Ertragsfähigkeit und mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen mittleren-hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

## 9.2.2 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich liegt ca. 70 m östlich des Geltungsbereichs vor. Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vor. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQextrem für seltene Hochwasserereignisse überlagert sich nicht mit dem gegenständlichen Geltungsbereich. (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2025)

Beim jüngst stattgefundenem Hochwasser im Juni 2024 war der Geltungsbereich nicht von Überflutungen betroffen. Aufgrund der Topographiesituation kann wild abfließendes Hangwasser in Richtung Osten auftreten.



Abb. 4 Potentielle Fließwege bei Starkregen, gelb: mäßiger Abfluss, rot: starker Abfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Grundwasser: Zur Grundwassersituation im Planungsgebiet (= PG) liegen keine genauen Daten vor. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines östlich gelegenen Befunds in der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände.

Versickerungsfähigkeit: Die Bodenart „pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton“ gibt einen Hinweis auf schlechte Sickerfähigkeit und eventuell auftretendes Schichtenwasser.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Eintrag von Dünge- und teilweise Pflanzenschutzmitteln.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Es sind **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell mittlerer) Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. In der Folge besteht durch die teilweise Versiegelung der Flächen die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere, die Verwendung sickerfähiger Beläge für Flächen mit geringer Belastungsintensität. Eine vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist an dem gewählten Standort vermutlich nicht möglich. Alternativ ist jeweils ein sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teich, Zisterne, etc. zu schaffen. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (Wohnen sowie einzelne Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten

**Zusammenfassend** ist von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser** auszugehen.

### **9.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel**

#### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Acker- / Grünlandfläche um Kaltluft-Entstehungsflächen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer Bedeutung für den Siedlungsbestand.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und Durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Kühlung, Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten

**Betriebsbedingt** werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) geringfügig steigen. Evtl. fallen zusätzliche Emissionen durch Produktionsprozesse vor Ort an. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

#### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels :**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einer besonders Windexponierten Lage noch in einer potentiellen Hochwassergefahrenfläche. Es ist daher nicht mit einer besonderen Anfälligkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu rechnen.

## 9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes. (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2025).

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neu-Ulm sind für das gegenständliche Planungsgebiet bzw. für seinen räumlich-funktionalen Umgriff folgende gesonderte Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert:

- Wiederherstellung eines typischen Arten- und Lebensraumspektrums entlang von Gräben und kleinen Bächen. Ein solcher Graben verläuft ca. 70 m nördlich des Planungsgebietes.

Die potenziell natürliche Vegetation stellt der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald dar. (FIN-Web Onlineabfrage März 2026).

### Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundflächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter, seltener Arten geben.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung im Herbst 2025 wurde eine Nutzungs- und Strukturkartierung durchgeführt. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht festgestellt.

Die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten ist durch die Störwirkung der vorhandenen Gehölze bereits beeinträchtigt. Gleichzeitig stehen auch Ersatzhabitats in großem Umfang zur Verfügung.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** erfolgt durch die Wohn- und Mischbebauung eine Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Eingrünung, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bei Realisierung der Bebauung voraussichtlich nicht erfüllt.

## 9.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst weist keine besondere Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Die östlich vom Planungsgebiet verlaufende Babenhauser Straße ist sowohl Fernradweg Bayerische-Schwäbische-Roth, als auch Radweg im Wegenetz des Landkreis Neu-Ulm.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Es sind daher **Umweltauswirkungen geringer - mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es zu einer weiteren baulichen Überprägung der freien Landschaft.

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsgebietes kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** sind **geringe Umweltauswirkungen** durch zusätzliche Geräuschemissionen zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

## 9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Aktuell bestehen Vorbelastungen durch den nordwestlich gelegenen Wertstoffhof, sowie dem westlich gelegenen Gewerbegebiet. Auch durch den ca. 400 m östlich gelegenen Schweinezuchtbetrieb und der ca. 140 m westlich gelegenen Rinderhaltung können grundsätzlich Geruchsemissionen entstehen. Aufgrund der Abstände kann jedoch davon ausgegangen, dass diese für die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen keine Beeinträchtigungen mit sich bringen. Bezüglich des Gewerbelärmes wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung auf die geplante Bebauung ist damit nicht zu erwarten.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zunächst zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase infolge von Maschineneinsatz und Baustellenverkehr etc. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** (Geräuschemissionen) zu erwarten.

**Betriebsbedingt** kann es im Bereich des Mischgebietes zu zusätzlichen Geräuschemissionen durch die Produktion und sonstige Betriebsabläufe kommen.

Es sind betriebsbedingte **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

### Landwirtschaft

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche,
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

## 9.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich schwach geneigter Ortsrandlage und wird landwirtschaftlich aktuell sowohl als Grünland, als auch ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet ist von Norden und Osten gut einsehbar. Der jetzige Ortsrand wird jedoch von Wertstoffhof, Gewerbebetrieb und Sportanlagen gebildet.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft mit für Wohn- und Mischbaugebiete typischen Gebäudekörpern. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet hauptsächlich aus Richtung Norden und Osten.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung sowie die Begrenzungen zum Maß der Bebauung, Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Geländemodellierung tragen zur Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** sind durch Betriebsabläufe **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### 9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

#### Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den im BayernAtlas zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden (Onlineabfrage November 2025).

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Sachgüter.

#### Umweltauswirkungen

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**.

### 9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen. Durch die geplante Bebauung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietseingrünung“ dagegen bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 9.2.1 bis 9.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### 9.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i. V. m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe und Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Durch die Mischnutzung werden Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

#### **9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz verwiesen.

#### **9.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

#### **9.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

#### **9.7 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Es besteht eine geringfügig erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, sowohl durch die Bestandsbäume als auch durch neu anzupflanzende Bäume. Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet jedoch in keiner exponierten Lage.

#### **9.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Änderungsbereiche würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland und Ackerfläche intensiv bewirtschaftet werden. Wobei auf einem Teil der Fläche bereits gewerbliches Baurecht besteht. Die bereits beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Wohn- und Mischbebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und Mischbauflächen insbesondere für Ortsansässige Familien und kleinen Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe nicht genutzt. Der Bedarf insbesondere an Wohnbauflächen bliebe bestehen.

#### **9.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt :

##### **Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima**

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung von Lagerflächen mit geringer Belastungsintensität und Pkw-Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen;
- Soweit möglich Versickerung und dann Retention mit gedrosseltem Abfluss des unverschmutzten Niederschlagswassers;
- Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.
- Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dacheindeckungen zulässig.

##### **Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung, Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Baugebietseingrünung durch die Pflanzung einer artenreichen gebietsheimischen Hecke und durch die Pflanzung von Laubbäumen mit Festlegung der Mindestanforderungen;

- Einschränkungen der Dimension von Werbeanlagen;
- Festsetzung zur Minimierung der Beleuchtung; Verbot von selbstleuchtender und beweglicher Lichtwerbung;
- Hinweise zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;

### 9.10 Maßnahmen zum Ausgleich (nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§ 18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, welcher mit dem Schreiben vom 15.12.2021 eingeführt wurde, "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Anlage 1: Liste 1a, 1b (und 1c) sowie der Biotopwertliste der BayKompV vorgenommen:

#### Grünland – G11 (3 WP)

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b:-	Gebiet mit <b>mittlerer</b> Bedeutung Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1b: -	Gebiet mit <b>mittlerer</b> Bedeutung Gebiet mit (hohem), intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Ortsabrundung
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kriterien siehe Liste 1a:-	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Intensivgrünland

#### Acker – A11 (2 WP)

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b:-	Gebiet mit <b>mittlerer</b> Bedeutung Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1b: -	Gebiet mit <b>mittlerer</b> Bedeutung Gebiet mit (hohem), intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Ortsabrundung
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kriterien siehe Liste 1a:-	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung intensiv bewirtschafteter Acker

Insgesamt handelt es sich beim Grünland sowie beim Acker um Flächen **mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, mit der Einteilung in G11 bzw. A11 und 3 bzw. 2 Wertpunkten nach Biotopwertliste.**

Der Orientierungswert für die **Grundflächenzahl** beträgt im **Mischgebiet 0,6 (BauNVO §17)**; Im Wohngebiet beträgt dieser Orientierungswert 0,4. Mit der Übernahme dieser Werte liegt im gegenständlichen Planungsgebiet insgesamt ein mittelhoher Versiegelungsgrad vor. Die geplante tiefenwirksame Eingrünung (Ortsrandeingrünung) wird als nicht ausgleichsrelevant eingestuft bzw. soll bei ausreichender Breite als gebietsinternen Ausgleich dienen.

Gleichzeitig wurden **Vermeidungsmaßnahmen** getroffen, was eine Reduktion von bis zu 20 % ermöglichen würde (1. Rückhaltung und Versickerung (soweit möglich) des Niederschlagwassers nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht, 2. Verwendung sickerfähiger Beläge auf gering belasteten Flächen, 3. Gebieteingrünung mit gebietsheimischem Pflanzenmaterial, 4. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung). Aufgrund dessen, dass ein Teil der Gebieteingrünung als gebietsinterner Ausgleich dient, werden anstatt 20 % hier nun 15 % Planungsfaktor angerechnet.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung :

<b>Kompensationsbedarf für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)</b>									
<b>Betroffene Biotop-/Nutzungstypen (BNT)</b>									
<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Grundwert in Wertpunkten [WP]</b>	<b>Gebietskategorie bzw. Nutzung</b>	<b>Vorhabensbezogene Wirkung</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>GRZ</b>	<b>Planungsfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf [WP]</b>	
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	Erschließungsstraße	V	1.356	1,0	0,85	3.458	
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	Mischbauland	V	2.075	0,6	0,85	3.175	
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	Wohnbauland	V	4.771	0,4	0,85	4.866	
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	Öffentliche Grünfläche	V	2.237	0,0	0,85	-	
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	Erschließungsstraße	V	1.121	1,0	0,85	1.906	
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	Mischbauland	V	1.310	0,6	0,85	1.336	
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	Wohnbauland	V	3.306	0,4	0,85	2.248	
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	Öffentliche Grünfläche	V	1.129	0,0	0,85	-	
V11	Erschließungsstraße, versiegelt	0	keine Neuinanspruchnahme	V	633	0,0	0,85	-	
					<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.938</b>			
<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP)</b>								<b>16.989</b>	

Tabelle 1 Eingriffsermittlung durch Wertpunkte

Die Berechnung ergibt sich wie folgt :

$$\text{Bewertung in WP} \times \text{Fläche(m}^2\text{)} \times \text{GRZ} \times \text{Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahmen)} \\ = \text{Kompensationsumfang in WP}$$

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf nach BauGB und Naturschutzrecht** von insgesamt **16.989 Wertpunkten** nach BayKompV. Die Flächen sind in der Themenkarte Bestands- und Ausgleichsermittlung (Anlage 3) dargestellt.

**Gebietsinterner Ausgleich :**

An den Stellen, an denen die Ortsrandeingrünung eine Breite von mindestens 7 m aufweist wird sie gleichzeitig für den Gebietsinternen Ausgleich mit herangezogen. Hierbei ist eine lockere Gehölzbepflanzung bestehend aus heckenartigen Strauchgruppen (BNT B 112 – Mesophiles Gebüsch / Hecke) und Einzelbäumen (B 312 – Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung) geplant. Die Flächen dazwischen bzw. darunter sollen als möglichst artenreicher Saum entwickelt werden. Da allerdings davon ausgegangen werden muss, dass insbesondere am nördlichen Gehölzrand auch eher brennnesseldominierte, artenarme Staudenfluren entstehen werden, wird neben dem Biotopnutzungstyp K 122 (Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockne Standorte) auch ein gewisser Anteil K 11 (Artenarme Säume und Staudenfluren) bei der Bilanzierung eingerechnet (vgl. Anlage 2 : Themenkarte Grünordnung).

Als gebietsinterner Ausgleich können damit folgende Biotopwertpunkte erbracht werden :

Kompensationsmaßnahmen									
Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
G11	Intensivgrünland genutzt	3	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	10	207	7	1449
G11	Intensivgrünland genutzt	3	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	4	123	1	123
G11	Intensivgrünland genutzt	3	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	6	375	3	1125
G11	Intensivgrünland genutzt	3	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	8	175	5	875
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	10	203	8	1624
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	4	79	2	158
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	6	218	4	872
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	9	8	58	6	348
<b>Gesamtfläche:</b>							<b>1438</b>		
<b>Gesamter Kompensationsumfang</b>									6574

Tabelle 2 Gebietsinterne Ausgleichsbilanzierung

**Gebietsexterner Ausgleich :**

Um den nach dem gebietsinternen Ausgleich verbleibenden Bedarf insgesamt ausreichend auszugleichen, werden zusätzlich gebietsexterne Flächen herangezogen.

**Fl. Nr. 497, Gemarkung Osterberg**

Die Fl.-Nr. 497 befindet sich nur rund 500 m östlich des gegenständlichen Eingriffes und besteht bisher aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche (G11). Auf dem westlich angrenzenden Flurstück und einem Teil der Fl.-Nr. 497 soll ein Naturgarten u.a. mit Sandarium, Benjeshecke, Streuobstwiese und Bachaufweitung, für die Umweltbildung geschaffen werden. Die verbleibende Teilfläche für den Ausgleich soll entsprechend von der ggf. zeitweise durchaus frequentierten Fläche sowie von der (sehr untergeordneten) Straßen mit entsprechenden Heckenpflanzungen (B 112 – Mesophile Gebüsche / Hecken) abgeschirmt werden. Entlang dem Hurlenbachgraben soll entsprechender feuchter Saum entwickelt werden (K 123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte). In der entstehenden Innenzone bleibt Raum für ca. 3 Obstbäume bzw. einer kleinen Streuobstwiese (B 432 – Streuobstwiese im Komplex mit Grünland. Die genaue Flächenaufteilung kann der Anlage zu den Festsetzungen entnommen werden. Letztlich ergibt sich daraus folgende Bilanzierung :

Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m2)	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
<b>Fl.-Nr. 497 Gemarkung Osterberg</b>									
G11	Intensivgrünland	3	W12	Mesophiles Gebüsch/ Hecken	10		565	7	3.955
			B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere Ausprägung	10	1	575	6	3.450
			K123	Mäßig artenreiche Säume feuchter bis nasser Standorte	7		76	4	304
							<b>1.216</b>		<b>7.709</b>

Tabelle 3 Gebietsexterne Ausgleichsbilanzierung Fl.-Nr. 497 Gemarkung Osterberg

Aktuell wird noch um eine weitere Fläche für den noch verbleibenden restlichen Ausgleichsbedarf von 2.706 Wertpunkte gesucht und wird entsprechend im Laufe des Weiteren Verfahrens ergänzt.

### 9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Am westlichen Ortsrand ist eine Siedlungsentwicklung aufgrund der bewaldeten Hanglagen und der teils extrem steilen Topographie sehr schwierig. Allerdings gibt es im Ortsteil Osterberg durchaus ein jeweilig kleinräumiges dokumentiertes Innenentwicklungspotential, das jedoch bisher nicht erfolgreich aktiviert werden konnte. Auch eine von Siedlungsflächen umgebene größere landwirtschaftliche Flächenlücke in der südlichen Hälfte der Osterberger Ortslage ist vorhanden, auf die die Gemeinde jedoch ebenfalls nicht zugreifen kann. Auch an den übrigen Ortsrändern besteht zwar theoretisch die Möglichkeit, die bisherige Siedlungszone zu erweitern, allerdings spielt praktisch die jeweils vorhandene oder nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit für den Gemeinderat letztlich die entscheidende Rolle für die hier getroffene Standortentscheidung.

### 9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welches mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Osterberg dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - dies erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

### 9.13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Osterberg zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise, resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter

festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

Auch für die Entwicklung der Ausgleichsfläche werden Kontrollmaßnahmen notwendig. Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen kann maximal drei aufeinanderfolgende Schritte umfassen (vgl. Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, S. 18, Landesamt für Umwelt, 2021):

1. Herstellungskontrolle
2. Entwicklungskontrolle
3. Endabnahme der Kompensationsmaßnahme

Dabei richtet sich die Endabnahme der Kompensationsmaßnahme nach den Entwicklungszeiten des Zielbiotoptyps. Die Entwicklungszeiten sowie Kontrollintervalle können der Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2007, S. 16 ff) und dem vorgenannten Handlungsleitfaden entnommen werden.

#### 9.14 Zusammenfassung

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan schafft die Gemeinde Osterberg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohn- und Mischbebauung am östlichen Ortsrand von Osterberg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 17.940 m<sup>2</sup>.

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Osterberg ist, durch die Bereitstellung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen. Gleichzeitig soll nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen geboten werden.

Für ein Teil der Fläche besteht bereits Baurecht in Form eines Bebauungsplanes für Gewerbeflächen. Im Überlagerten Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes verliert der ursprüngliche Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Durch den Bebauungsplan sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, gegenüber dem Schutzgut Grundwasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit und sowie gegenüber den Schutzgütern Lokalklima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung), sowie Orts- und Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) ist mit geringer Erheblichkeit, das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Überformung und Versiegelung von Böden, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten sowie die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen wurde u. a. der Flächenverbrauch auf ein für Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß reduziert und am Ortsrand eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Darüber hinaus sind möglichst sickerfähige Beläge vorgegeben. Das verbleibende Oberflächenwasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern und das restliche Wasser gedrosselt abzuleiten.

Der erforderliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf für die ausgewiesene Wohn- und Mischbaufläche beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 16.989 Wertpunkte nach BayKompV.

Somit ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme hinnehmbar. In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen auf der Folgeseite nochmals übersichtlich zusammengefasst :

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
<b>Boden und Fläche</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	geringe bis potenziell mittlerer Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Lokalklima / Lufthygiene</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	geringer bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	voraussichtlich ohne Erheblichkeit	voraussichtlich ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>voraussichtlich ohne Erheblichkeit</b>
<b>Sachgüter</b>	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>ohne Erheblichkeit</b>

## 10 PLANUNGSKONZEPT

### 10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches und grünordnerisches Konzept

Mit der gegenständlichen Planung entsteht eine Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches von Osterberg, der dem dörflichen Charakter entspricht. Angrenzend an die bestehende gewerbliche Nutzung, bzw. den Wertstoffhof erfolgt zunächst dem Trennungsgrundsatz entsprechend zunächst eine gemischte Baufläche. Darin sollen sich insbesondere kleine Familienbetriebe ansiedeln können die auch ein Interesse haben an der Stelle auch zu wohnen. Weiter zur offenen Landschaft hin verringert sich die GRZ und Wohnnutzung rückt in den Vordergrund. Mit einer guten Durchgrünung und einer durchaus auch halboffenen Eingrünung soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entstehen. In zentraler Lage entsteht ein grüner Gemeinschaftsbereich, der auch als rückwärtiger Gartenzugang dienen kann. Einen Zugang zur freien Landschaft bietet eine Wegeverbindung von der gebietsinternen Erschließungsstraße auf den östlich entlang des Gebietes verlaufende Flurweg.

### 10.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Babenhauser Straße. Die Babenhauser Straße ist innerörtlich gut ausgebaut und bietet mit einem Gehweg auch eine Anbindung für Fußgänger. Ortsauswärts stellt sie eine untergeordnete eher schmale Verbindungsstraße in Richtung St 2020 bzw. Babenhausen dar und dient gleichzeitig als offizieller Radweg. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine U-förmige Ringschließung (Schlaufe), die hauptsächlich den Anlieger dient und über den aufkommenden Ziel- und Quellverkehr nur wenig Verkehrsaufkommen zu bewältigen hat.

## 11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 11.1 Bauliche Nutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der westliche Teil als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 6 BauNVO sind hierbei keine Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten zulässig. Zum einen sollen solche Nutzung bzw. Angebot eher Zentraler im Ort angeboten werden, zum anderen würden Sie aufgrund ihrer Frequentierung an dieser Stelle ungewollte Verkehrsmengen auslösen. Im östlich daran angrenzenden Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind daher ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind aufgrund ihrer Dimension und den an der Stelle primär

vorgesehenen Nutzungen und dem Flächenangebot im angrenzenden Mischgebiet auch keine Gartenbaubetriebe und Verwaltungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Der Werte von 0,4 und 0,6 orientieren sich hierbei an den in der Baunutzungsverordnung als Richtgrößen vorgegebenen Werten. Die vorgegebenen Wand- und Gesamthöhen sollen im WA typische zweigeschossige Wohnhäuser mit flachem Satteldach ermöglichen. Aber auch die regionaltypischeren steileren Dachneigungen mit entsprechenden Dachschrägen im Obergeschoss sind ausdrücklich erwünscht. Abweichende Dachformen sind lediglich in der Innenzone des Plangebietes zulässig, damit nach außen hin eine einheitlich Dachlandschaft entsteht. In den Mischbauflächen sind etwas höhere maximale Gesamt- und Wandhöhen zulässig um dem größeren Nutzungsspektrum gerecht zu werden. Hierbei sind wieder innenliegend höhere Wandhöhen, die mächtigere Gebäudekörper erzeugen können, zulässig als insbesondere zur freien Landschaft. Maximal 40 cm der Erdgeschossrohfußbodenhöhe über der Erschließungsstraße werden bei dem weitgehend ebenen Gelände als ausreichend betrachtet. Entsprechend soll für das Ortsbild (und gleichzeitig auch in Bezug auf die Wasserverhältnisse im Boden) auch die natürliche Geländeoberfläche soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleiben.

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude im Mischgebiet wurde etwas höher gewählt, da hier grundsätzlich größere Baukörper erwartet werden und im Falle einer Umnutzung immer noch eine gute Ausnutzung der Gebäude möglich sein soll. Dem gewünschten Charakter des Gebietes entsprechend gilt im Plangebiet die offene Bauweise. Grundsätzlich sind im Gebiet Einzelhäuser vorgesehen. An geeigneter Stelle wurden darüber hinaus auch Doppelhäuser zugelassen. Grundlage hierfür wie auch für die Festlegung der Baugrenzen war entsprechender städtebaulicher Entwurf mit einer aus städtebaulicher Sicht idealen Bebauung. Gleichzeitig wurde aber auch ausreichend Spielraum gelassen, dass individuelle Planung soweit Sie dem Gebietscharakter entsprechen ebenfalls umgesetzt werden können.

### 11.2 Festsetzungen Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten sind zu jeder Wohneinheit (mindestens) 2 Stellplätze vorzusehen, was dem üblichen Bedarf entspricht. Kleine (Einlieger-) Wohnungen dagegen werden häufig auch nur von einer Person bewohnt und müssen daher auch nur einen Stellplatz vorweisen. Die Baugrenzen wurden so dargestellt und gegebenenfalls durch Umgrenzungen von Flächen für Garagen und überdachten Stellplätzen ergänzt, sodass zum einen ausreichend Spielraum für die individuelle Planung vorhanden ist und gleichzeitig ein stimmiges Ortsbild entstehen kann. Dies gilt auch für die gewählten Wand- und Gesamthöhen für Garagen. Aufgrund der untergeordneten Gebäude(höhen) sind gegenüber den Hauptgebäuden bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Vorplätze von Garagen dienen als Besucherparkplätze und ermöglichen ein Abstellen von Fahrzeugen auch bei ungeöffnetem Gargentor.

Gewerbebetriebe haben ebenfalls eine ausreichende Zahl an Stellplätze vorzusehen, insbesondere für ihre Beschäftigten und ggf. auch für ihre Kunden.

Unterkellerungen sind nur für die Hauptgebäude sowie für Garagen zulässig. Die Unterkellerung von sonstigen Gebäuden wird als nicht notwendig erachtet. Aufgrund der Bodenwasserverhältnisse mit potentiellen Schichtenwasser sind unnötige Gebäudeteile innerhalb des Grundwasserkörpers nicht zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Lagerplätze mit Hecken bestehend aus Sträuchern III. Ordnung, einzupflanzen.

### 11.3 Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Flächen mit geringer Belastungsintensität sind darüber möglichst sickerfähig auszubilden.

Um den Wasserkreislauf möglichst intakt zu halten ist das innerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern. Vorrangig ist eine Versickerung über den belebten Oberboden anzustreben. Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnissen gem. der geologischen Karte und der Bodenkarte, muss allerdings davon ausgegangen werden, dass dies am Standort nicht vollständig möglich ist. Entsprechend sind zumindest sickerfähige Retentionsräume zu schaffen und das gesammelte Wasser gedrosselt an das Kanalsystem abzugeben.

Zum Schutz vor Grund- bzw. Schichtenwasser sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen, ggf. auch gegen wild abfließendem Hangwasser.

#### **11.4 Gestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen, Objektschutzmaßnahmen**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen dienen einem harmonischen Ortsbild. Entsprechend sind insbesondere die Dachform (vgl. Kapitel 11.1) und die weitere Dachgestaltung vorgeben. Ziel ist es eine möglichst einheitliche Dachlandschaft mit überwiegend regionaltypischen Satteldächern die nicht durch Gauben und sonstigen Aufbauten wesentlich gestört wird. Aber auch der Grundriss des Baukörpers z.B. im Zusammenhang mit Anbauten werden als entscheidend empfunden um eine gewisse, gleichmäßige Struktur in den neu entstehenden Siedlungsbereich zu bringen.

Insbesondere im Bereich der Mischbauflächen wird zudem Wert auf sich eingliedernde, gute Werbeanlagen gelegt die nicht schrill das Gesamtbild z. B. durch aufdringliche, bewegte Lichtwerbung oder überdimensionierte Größen, stören.

#### **11.5 Festsetzungen zu den Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen insbesondere einer optisch verträglichen Gestaltung im Hinblick auf das Straßenbild und damit dem Orts- und Landschaftsbildes. Neben der Höhe spielt hier auch die Materialisierung eine wichtige Rolle. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass vollständig geschlossene, mauerartig wirkende, abweisende Straßenräume entstehen. Eine Mindest-Bodenfreiheit dient der Durchlässigkeit für verschiedene Tierarten.

#### **11.6 Festsetzungen zum Artenschutz**

Die Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgeländen soll, mit Berufung auf die sogenannte Insektennovelle des BNatSchG mit entsprechenden Regelungen in § 41a, entsprechend insektenfreundlich ausgestaltet werden.

#### **11.7 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen hier insbesondere einer wirksamen Ein- und Durchgrünung und damit der möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Darüber hinaus leisten insbesondere große Bäume durch verschiedene Kühlungseffekte (Verschattung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) einen großen Beitrag zur Vermeidung von starker Hitze (hoher Versiegelungsgrad) und leisten damit auch einen Beitrag zur Klimaanpassung. Aber die möglichst geringe Ausdehnung von versiegelten Flächen bzw. die Schaffung von Vegetationsflächen auch in Form von Rasenflächen dient dazu. Entsprechend sind auch Schottergärten nicht zulässig.

#### **11.8 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleich**

Auf die Herleitung der notwendigen Ausgleichflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf Kapitel 9.10 innerhalb dieser Begründung (integrierten Umweltbericht) verwiesen. Dieser Stelle sind auch die entsprechend zugeordneten Ausgleichsflächen zu entnehmen.

#### **11.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Um nachbarschaftliche Konflikte bezüglich Geräusche die von Luftwärmepumpen ausgehen möglichst zu vermeiden wurden entsprechende Festsetzungen getroffen und eine entsprechende Handlungsempfehlung gegeben.

#### **11.10 Festsetzungen zu Abgrabungen**

Große Geländeänderungen sind an dem nur wenig abfallenden Gelände zugunsten eines harmonischen Ortsbildes nicht erwünscht. Auch um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sind die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke ohne große Geländeanpassungen vorzunehmen. Neben gestalterischen Gesichtspunkten wird durch solche Maßnahmen auch häufig der Oberflächenabfluss negativ beeinträchtigt (zu Ungunsten Dritter). Aufgrund der Bodenwasserverhältnisse ist insbesondere keine Freilegung von Kellergeschossen zulässig.

## 12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

### Wasserversorgung

Der Erweiterungsbereich wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über die Gemeinde. Das Abwasser wird der ca. 800 m östlich des Planungsgebietes befindlichen gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

### Stromversorgung

Der Ort Osterberg ist an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) angeschlossen. Für das Planungsgebiet bedarf es einer entsprechenden Erweiterung.

### Gasversorgung

Ein Anschluss des Gebietes an das Gasnetz besteht nicht.

### Niederschlagswasserbehandlung

Aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse (gem. geologischer Karte) muss davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser nicht vollständig vor Ort versickert werden kann. Es ist daher eine entsprechende Rückhaltung mit gedrosselter Abgabe an das Kanalsystem vorgesehen.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Neu-Ulm.

## 13 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 17.938 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 4 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m <sup>2</sup>	%
Gemischte Baufläche	3.293	18
Wohnbaufläche	8.077	45
Verkehrsflächen	3.202	18
Öffentliche Grünfläche	3.366	19
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>17.938</b>	<b>100,0 %</b>

## 14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte sowie Luftbilder / digitale Orthophotos des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

## 15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7827
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Februar 2026
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Februar 2026 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Osterberg, Stand letzter Änderung: 2006
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 2024
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Bestellnr. A182CB 202151, Gemeinde Osterberg, Berechnungen bis 2033, Fürth, August 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Windverhältnisse 2024, Februar 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Klima- Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland, 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Altlastenkataster, <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> Online-Abfrage Februar 2026
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (März 1999). Arten- und Biotschutzprogramm Bayern. Landkreis Neu-Ulm.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Flächenmanagement-Datenbank, <https://www.lfu.bayern.de/umwelt-kommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>, Download Februar 2026

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis \_\_) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Osterberg, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Magel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur bdla