



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „PLATTENACKER“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 16.11.2023

Projekt-Nr.: 3042.157

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 60994-0

Fax: 08431 / 60994-20

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

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

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

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
2.1	Lage	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Beschaffenheit	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	8
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Verkehrskonzept	10
5.3	Grünordnungskonzept	11
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
6.4	Gestalterische Festsetzungen	13
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>15</b>
7.1	Bedarfsermittlung, Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	15
7.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	16
7.3	Planungsalternativen	16
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b>	<b>16</b>
8.1	Umweltschutz	16
8.2	Naturschutz	17
8.3	Artenschutz	17
<b>9</b>	<b>Weitere Belange</b>	<b>18</b>

9.1	Immissionsschutz .....	18
9.2	Denkmalschutz.....	19
9.3	Klimaschutz.....	20
9.4	Bodenschutz.....	21
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>22</b>
10.1	Produktenfernleitung Aalen-Neuburg.....	22
10.2	Energieversorgung .....	23
10.3	Wasserversorgung .....	23
10.4	Abwasserbeseitigung .....	23
10.5	Abfallentsorgung .....	24
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Baugebiets, o.M. ....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.....	7
Abb. 3:	Verdeutlichende Abbildung, Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen .....	12
Abb. 4:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ....	19

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	24
---------	--	----

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
-----------	--	--

## 1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Der Gemeinde Oberhausen liegen mehrere Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden vor. Daher hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt hat, ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen weiter auszubauen. Es sollen Gewerbeflächen für die betriebliche Erweiterung ortsansässiger Betriebe, aber auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde einen Beitrag zum Ausbau der sozialen Infrastruktur leisten und den Bau sozialpflegerischer Einrichtungen im Gemeindegebiet ermöglichen. Beide Nutzungen profitieren von einem verkehrlich gut erreichbaren Standort. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ möchte die Gemeinde daher nun einen lagegünstigen Standort im Süden des Hauptortes städtebaulich entwickeln. Dabei sollen die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert, die städtebauliche Ordnung gewährleistet und öffentliche Belange berücksichtigt werden.

Mit der Planung ist die Weiterentwicklung als eigenständiger Arbeitsraum in Anerkennung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie der Ausbau der sozialen Infrastruktur in Anerkennung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) verbunden.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt.

### 2.1 Lage

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt, im Norden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und ist durch die Bundesstraße B16 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg liegt ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt ca. 40 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Bundesautobahn A9 ist über die Anschlussstellen Ingolstadt-Süd und Manching in jeweils rund 30 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhof in Unterhausen.

Das Baugebiet liegt im Süden des Hauptortes. Dort schließt es im Norden unmittelbar an den derzeitigen Siedlungsrand an. Im Bestand folgt eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Im Westen wird das Baugebiet über einen Geh- und Radweg begrenzt, welcher begleitend zur Kreisstraße ND26 verläuft. Weiter westlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Bahnhof Unterhausen. Östlich der Planfläche folgen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in einer Entfernung von rund 175 m das Sportgelände des TSV Ober- und

Unterhausen. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg die geplanten Bauflächen. Daran anschließend entsteht ein Regenrückhaltebecken. Nicht unweit vom Baugebiet entfernt befindet sich die Bahnstrecke Ulm-Regensburg sowie die Bundesstraße B16.

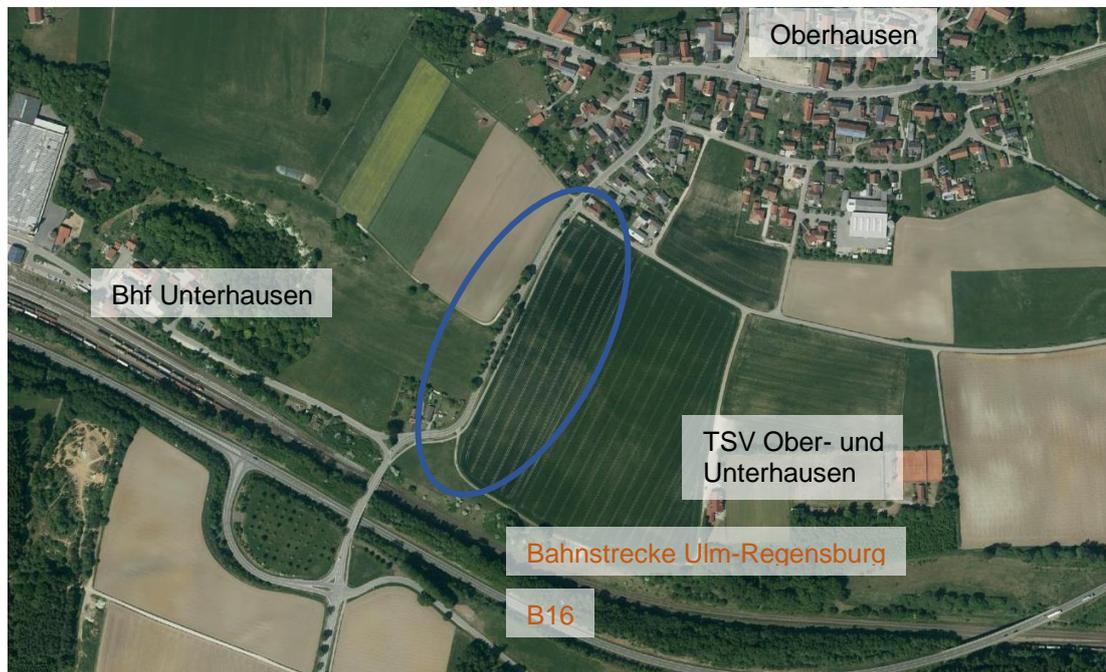


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Baugebiets, o.M.<sup>1</sup>

## 2.2 Erschließung

Das Baugebiet ist im Norden und Westen an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße ND26 im Westen ist der Standort an die nahegelegene Bundesstraße B16 angebunden. Über die B16 in Richtung Manching ist in rund 30 Kilometer Entfernung ein Anschluss an die Bundesautobahn A9 Nürnberg-München und somit an ein überregional bedeutsames Verkehrsnetz gegeben.

Des Weiteren spricht für die Lagegunst die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet. Der Bahnhaltepunkt wird zeitweise im Stundentakt bedient, wodurch die Anbindung an ein leistungsfähiges Personennahverkehrsnetz gegeben ist.

## 2.3 Beschaffenheit

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Geltungsbereiche:

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 (**TG1**) umfasst das Baugebiet mit einer Größe von ca. 40.815 m<sup>2</sup>. Die zukünftigen Bauflächen werden aktuell intensiv ackerbaulich genutzt und entstehen zum Teil auf einem Kalkrücken, dessen Tiefe unbekannt ist. In diesem Bereich ist mit erschwerten Geländeänderungen zu rechnen. Im Nordwesten befindet sich ein Nebengebäude (Rechenverteilterzentrum für Glasfaser), welches im Bestand erhalten wird und zu allen Seiten eingegrünt ist. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand (Norden) bis etwa

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand November 2019

zur Mitte des Planbereichs von 441 m ü. NHN auf ca. 443 – 444 m ü. NHN an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf 429 m ü. NHN ab. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens liegt ein mäßig extensiv genutztes Grünland vor. Der TG1 umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 19 (Teilfläche – TF), 281 (TF), 303 (TF), 304/1, 304/2, 305 sowie 306. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Unterhausen.

Für den planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 693/2 Gemarkung Sinning eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 3.200 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)).

Das bestehende Wegenetz land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege bleibt aufrechterhalten. Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich.

### **3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung ein Angebot an sozialpflegerischen Einrichtungen schaffen. Den Kommunen kommt gerade bei der Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen eine bedeutende Rolle zu. Weiter möchte die Gemeinde ihre Funktion als eigenständiger Arbeitsraum nachhaltig sichern und durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen bedarfsgerecht weiterentwickeln.

### 3.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird die Gemeinde Oberhausen dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

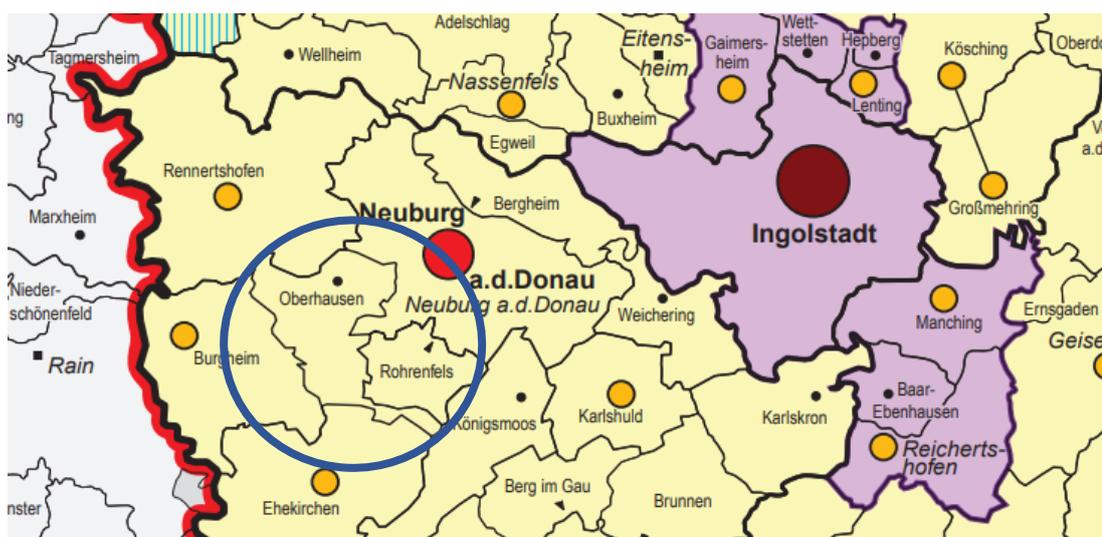


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 2.3.1.1 G Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

<sup>2</sup> Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ 19. Dezember 2022

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. [...]
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- 8.1.1 (G) Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe sowie für die Altenhilfe ist – so weit möglich - zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. [...]

Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Oberhausen an einem verkehrsgünstigen Standort das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen weiter ausbauen. Auch möchte die Gemeinde die Lagegunst nutzen, um der dringenden Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen zu begegnen und vor allem ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben durch ein Angebot an Bauflächen die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen erleichtern. Dabei soll gemäß dem Regionalplan die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. Der Zusatz „in der Regel“ eröffnet eine über das Organische hinausgehende Entwicklung. Eine solche Entwicklung ist dann möglich, wenn die Lage an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsachse gegeben ist. Das Baugebiet ist über die Kreisstraße ND26 an die nahegelegene Bundesstraße B16 angebunden. Über die B16 in Richtung Manching ist in rund 30 Kilometer Entfernung ein Anschluss an die Bundesautobahn A9 Nürnberg-München gegeben. Zudem liegt der Bahnhof Oberhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet. Der Bahnhaltepunkt wird zeitweise im Stundentakt bedient, wodurch auch die Anbindung an ein leistungsfähiges Personennahverkehrsnetz gegeben ist. Ökologische Belange stehen der Siedlungstätigkeit aufgrund der vorhandenen ausgeräumten Agrarlandschaft im Baugebiet nicht entgegen. Von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung der Regionalplanung wird ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planbereich keine Aussagen. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen werden im Bebauungsplan getroffen.

### **3.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ geändert. Die 17. Änderung

des Flächennutzungsplans ist bereits genehmigt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nun für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar.

### **3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar daran angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Südlich der Bahnlinie bzw. der B16 erstreckt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“.

## **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Baurechtsschaffung für Pflegeeinrichtungen am südlichen Ortsrand des Hauptortes. Geplant ist zunächst die Errichtung einer ambulanten und stationären Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen. Damit leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit Anbindung an ein leistungsfähiges, überregional bedeutsames Straßennetz sowie an ein leistungsfähiges Personennahverkehrsnetz.

Auch ist es Ziel der Gemeinde die Lagegunst für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zu nutzen. Nachdem sämtliche im Gemeindegebiet noch unbebauten Gewerbeflächen bereits verkauft sind bzw. mittel- bis langfristig erforderliche Erweiterungsflächen von bestehenden Betrieben darstellen, möchte die Gemeinde der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachkommen und ihr Angebot an Bauflächen bedarfsgerecht erweitern. Die Stärkung der Wirtschaft, der Erhalt und die Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen und somit die Sicherung der gewerblichen Entwicklung des Standortes Oberhausen sind mit dem Vorhaben verbunden.

Weitere planerische Ziele sind:

- die Vorbeugung von Immissionskonflikten
- eine möglichst hohe Gestaltungs- und Bebauungsflexibilität unter Berücksichtigung der Topografie und des Orts- und Landschaftsbildes
- ein Rahmen für Maßnahmen zur Klimaanpassung (u.a. energetisch optimale Bauweise durch großzügig gewählte Baugrenzen, Dachbegrünung)
- eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- der schonende Umgang mit Grund und Boden durch Verringerung der Flächenversiegelung
- ein angemessener Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

## **5 Planerisches Konzept**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht in Anbindung an den derzeitigen Ortsrand die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Pflegeeinrichtungen gemäß § 11 BauNVO und daran anschließend von Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO vor.

Die Grundstücke können variabel aufgeteilt und so dem Bedarf entsprechend zugeschnitten werden. Durch großzügig gewählte Baugrenzen wird eine flexible Gebäudesituierung ermöglicht und so eine energetisch optimale Bauweise gefördert. Ein an der Bestandsbebauung und am Gelände orientierter höhengestaffelter Planungsansatz ermöglicht das Einfügen der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

### **5.2 Verkehrskonzept**

Das Baugebiet wird über zwei Zufahrten zur Kreisstraße ND26 an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hierzu wird im Norden die vorhandene Gemeindestraße in Richtung Sportgelände ausgebaut und im Süden ein neuer Anschluss an die Kreisstraße geschaffen. Die beiden Zufahrten werden über eine neue Erschließungsstraße miteinander verbunden. Diese verläuft dabei abschnittsweise an der Ostseite des Plangebiets, um langfristig eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten zu ermöglichen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde eine abschnittsweise Neuausweisung von Gewerbeflächen an. Ausgehend von der neuen Erschließungsstraße werden die einzelnen Bauparzellen erschlossen. Die nördlichste Bauparzelle kann zudem von der bestehenden Gemeindestraße aus angefahren werden. Die Gemeindestraße im Norden erhält eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Daran anschließend wird im Norden zunächst ein Grünstreifen mit einer Gesamtbreite von 3,5 m belassen, welcher zu einem späteren Zeitpunkt für den Anbau eines Geh- und Radwegs in Richtung Sportgelände genutzt werden kann. Die neue Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. An dieser Stelle ist im Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m ausgewiesen. Damit soll die Option für den späteren Anbau eines Gehweges offengehalten werden. Die Fahrbahnbreiten ermöglichen eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Zugunsten einer flexiblen Parzellierung der Baugrundstücke wird die Erschließung innerhalb der Bauflächen offengehalten. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 10,0 m Breite zulässig.

Die offenen Stellplätze sind zur Reduzierung der Bodenversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen, sofern auf diesen keine grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können.

### **5.3 Grünordnungskonzept**

Das Planvorhaben liegt im Außenbereich und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, erfolgt in Richtung Westen eine Eingrünung der Planfläche durch Anpflanzen einer Baumreihe. Dadurch wird der straßenbegleitende Gehölzbestand entlang der Kreisstraße ergänzt bzw. weitergeführt. Im Osten wird durch die Bepflanzung mit Bäumen und Strauchgruppen ein grüner Ortsrand erzielt. In Richtung Süden ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünung des Bahndamms vorgesehen.

Zur Gliederung der Bauflächen werden west-ost-gerichtete Grünflächen mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Damit wird eine innere Durchgrünung des Plangebiets erzielt, die Beeinträchtigung der lokal bedeutenden Frischluftschneise minimiert und sichergestellt, dass die Geländekante zum Schutz des Landschaftsbildes von baulichen Anlagen freigehalten wird.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit SO „SOZ“ gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck einer ambulanten und stationären Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen dienen. Dazu zählen Räume und Einrichtungen für die ambulante und stationäre Behandlung und Betreuung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für die Verwaltung und zum technischen Betrieb der Einrichtung sowie Therapieräume. Ebenfalls zulässig sind Räume zur Unterbringung von Pflegepersonal, um eine 24-Stunde Pflege sicherstellen zu können. Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets dienen sowie Stellplätze und Garagen.

Die in der Planzeichnung mit GEe, GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen soll möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt und so die Betriebe in ihrer Tätigkeit nicht weiter eingeschränkt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da die Gemeinde einerseits über ausreichend viele Flächen für derartige Nutzungen im Ort verfügt und andererseits eine Ausweisung solcher Nutzungen an diesem Standort städtebaulich nicht zweckdienlich wäre. Weiter werden Einzelhandelsbetriebe ausge-

schlossen und so der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vorgebeugt. Untergeordnete Verkaufsflächen von betriebseigenen Produkten sollen hingegen zulässig sein, um beispielsweise Werkstätten oder Handwerksunternehmen den Verkauf von Nebenprodukten am Betriebsstandort zu ermöglichen. Vergnügungsstätten werden für nicht zulässig erklärt. Eine Ansiedlung oder gar eine Agglomeration von Vergnügungsstätten ist an diesem Standort aus ortsstrukturellen Gründen nicht gewünscht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Um im Baugebiet das Verhältnis zwischen überbaubarer Fläche und Freiflächen zu regeln, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Im Sonstigen Sondergebiet gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,6. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Gewerbegebiet wird eine höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht bereits der vorgeschriebenen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen werden private Grundstücksflächen zur Begrünung sowie eine Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei handelt es sich um das Bauland überlagernde Festsetzungen, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl als Nettobauland herangezogen werden dürfen.

Zur besseren Bestimmbarkeit der zulässigen Gebäudehöhe (definiert als Gebäudeoberkante) ist ein unterer und oberer Bezugspunkt definiert. Um eine Höhenstaffelung entsprechend dem Gelände- bzw. Straßenverlauf zu erzielen, wird die zulässige Gebäudehöhe auf das angrenzende Straßenniveau bezogen. Hierfür sind bei eben verlaufenden Straßenzügen feste Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhen null festgesetzt. Bei Straßenzügen im Gefälle haben sich die Gebäude am nächstgelegenen Straßenniveau zu orientieren. Als Höhenbezugspunkt gilt hier die Oberkante Straße, gemessen von der Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Straße senkrecht zur straßenzugewandten Gebäudefassadenmitte.

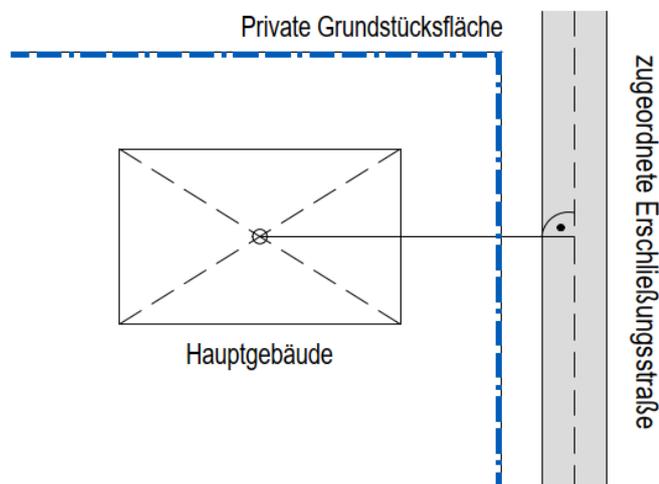


Abb. 3: Verdeutlichende Abbildung, Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist bei geneigten Dächern die Oberkante der äußeren Dachhaut und bei Flachdächern der obere Wandabschluss bzw. falls vorhanden die Oberkante Attika. Die zulässige Gebäudehöhe wird anhand der geplanten Nutzungen und unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes definiert. Im Norden des Baugebietes, unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Siedlungsrand, ist die zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Daran anschließend in Richtung Süden und somit innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Höhe bis zu 10,0 m zugelassen

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50,0 m nicht überschreiten. Im Sonstigen Sondergebiet hingegen wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht die bauliche Umsetzung des der Gemeinde bereits vorliegenden Entwurfskonzeptes einer Pflegeeinrichtung und stellt gleichzeitig sicher, dass sich die geplanten Gebäude in die örtliche Baustruktur einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksaufteilung und Gebäudesituierung durch weiträumig gefasste Baufenster festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Offene Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherzustellen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

### **6.4 Gestalterische Festsetzungen**

Mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der Hanglage erzielt werden. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für eine moderne Architektur, die sich mit aktuellen gestalterischen und ökologischen Themen auseinandersetzt, gefördert werden.

#### Dachgestaltung

Im Baugebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° sowie Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckung von Sattel- und Pultdächern sind grelle und leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung störend auf das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum wirken. Flachdächer hingegen sind dauerhaft zu begrünen. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von

Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion), die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperaturlausgleich), die Reduzierung der Energiekosten und auf den Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen. So können z.B. Eingangsüberdachungen und Vordächer beispielsweise als Glasdach ausgeführt werden. Auf den begrünten Dächern sind technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig. Mit der Festsetzung von Gründächern möchte die Gemeinde einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes sind Festsetzungen zur Regelung von Solaranlagen auf Dachflächen enthalten. Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, dürfen Solaranlagen bei geneigten Dächern nicht aufgeständert werden und die maximal zulässige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel, zulässig.

Notwendige Dachaufbauten werden in ihrer Höhe zugunsten einer städtebaulich geordneten Dachlandschaft begrenzt.

#### Fassadengestaltung

Grelle und leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die auf das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum störend wirken.

#### Werbeanlagen

Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und wenn diese an den Gebäudefassaden angebracht wird, sich in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen daher nicht mehr als 10 % der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen und eine Ansichtshöhe von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur im Gewerbegebiet zulässig. Die zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlagen sowie die zulässige Anzahl an Fahnen wird dabei begrenzt, um einen verträglichen Rahmen an Außenwerbung sicher zu stellen.

Um eine störende Fernwirkung zu unterbinden und den Straßenverkehr vor Irritationen und Störungen zu schützen trifft der Bebauungsplan darüber hinaus noch weitere Einschränkungen zur Gestaltung der Außenwerbung.

#### Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen, aber auch zugunsten des Naturschutzes werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Einfriedungen dürfen im Sonstigen Sondergebiet eine Höhe von maximal 2,5 m und im Gewerbegebiet eine Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Sie sind offen, d.h. licht- und luftdurchlässig zu errichten. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben sein. Daher sind Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante Gelände zu errichten. Um in Richtung Osten einen durchgehenden grünen Ortsrand zu schaffen, sind im Bereich der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern Einfriedungen mindestens 8,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

#### Geländeänderungen

Aufgrund des stark bewegten Geländes kommt den Festsetzungen zu Geländeänderungen, in Zusammenschau mit der Höhenentwicklung der Gebäude, besondere Bedeutung zu.

Auffüllungen und Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen. Um einen sanften Übergang sicherzustellen, sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, sofern auf den angrenzenden Grundstücken profilgleiche Auffüllungen bzw. Abgrabungen vorgenommen werden

Stützmauern sind zum Abfangen des Geländes mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber höherliegenden Baugrundstücken sind Stützmauern ausnahmsweise auch entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,2 m sind Stützmauern mit Vorpflanzungen zu begrünen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

### **7.1 Bedarfsermittlung, Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann nur sehr bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden. Das maßgebliche Nachfragverhalten ist abhängig von mehreren Faktoren, wie u.a. der Verfügbarkeit und dem Preisniveau von Bauland sowie politischen und planerischen Rahmenbedingungen und teilweise kurzfristigen wirtschaftlichen Entscheidungen in den Unternehmen.

Der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen wurde daher basierend auf einer schriftlichen Befragung ermittelt. Anhand eines Fragebogens wurden Grundstücksinteressenten nach ihrer Einschätzung zu ihrem eigenen Flächenbedarf sowie zu deren Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Ausstattung befragt.

Es wurde in Summe ein Flächenbedarf von rund 13.450 m<sup>2</sup> bis 14.450 m<sup>2</sup> angemeldet. Demgegenüber wird durch den Bebauungsplan ein Potenzial an Gewerbeflächen von rund 15.725 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der sich daraus ergebende Flächenüberschuss

von rund 2.275 m<sup>2</sup> bis 1.275 m<sup>2</sup> wird für vertretbar angesehen. Vertretbar da, mit der Planung so auch eine Fläche für eine komplette Neuansiedlung eines Betriebs bereitgestellt werden kann. Von Neugründungen profitieren die Branchenvielfalt im Gemeindegebiet und andere, im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandene Betriebe. Der Anteil der Gewerbeflächen wurde im Rahmen des Verfahrens zugunsten der internen Ausgleichsfläche verringert. Die interne Ausgleichsfläche ermöglicht die Durchlässigkeit von Luftströmungen und minimiert so die Beeinträchtigung auf das lokale Klima.

## **7.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Grundsätzlich ist die Gemeinde Oberhausen bemüht aktiv die Nachverdichtung zu fördern. Durch den Erwerb leerfallender ehemaliger landwirtschaftlicher oder sonstiger Anwesen ist es der Gemeinde in der Vergangenheit bereits des Öfters geglückt, Flächen in zentraler Lage zu erwerben und für verdichtete Wohnnutzungen, z.T. auch mit Gewerbeflächen zu entwickeln (z.B. Ortsmitte Oberhausen, Innovationszentrum Unterhausen, ehemaliges Zimmereigelände Sinning, Buckl-Anwesen Sinning).

Für die geplanten Nutzungen stehen der Gemeinde aktuell keine geeigneten Innenflächenpotenziale zur Verfügung. Sämtliche im Gemeindegebiet noch unbebauten Gewerbeflächen sind bereits alle verkauft und stellen mittel- bis langfristig erforderliche Erweiterungsflächen bestehender Betriebe dar. Die zuletzt durchgeführte gewerbliche Bauflächenausweisung diente ausschließlich der Erweiterung eines regional ansässigen Industriebetriebs (Fa. SONAX).

## **7.3 Planungsalternativen**

Die Lage der neu geplanten Anbindung an die Kreisstraße wurde in Richtung Süden verschoben. Diese Position ist aufgrund der besseren Sichtbeziehungen für den Anschluss besser geeignet. Die Kreisstraße befindet sich des Weiteren nördlich davon im Einschnitt. Eine Anbindung würde dort zwangsläufig zu umfangreichen Erdarbeiten und Umbaumaßnahmen am bestehenden Geh- und Radweg und der ebenfalls dort befindlichen Wasserleitung führen. Weiter wurde die interne Ausgleichsfläche vergrößert und so die Durchlässigkeit von Luftströmungen im Baugebiet erhöht.

Darüber hinaus stellt das Planungskonzept das Ergebnis von zahlreichen Gesprächen der Gemeinde mit Grundstücksinteressenten dar.

# **8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

## **8.1 Umweltschutz**

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

Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt.

## 8.2 Naturschutz

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im März 2020 und einer im November 2023 wiederholten Ortseinsicht bewertet. Von der Betrachtung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die private Grundstücksfläche zur Begrünung sowie die interne Ausgleichsfläche, da durch diese Nutzungsänderungen keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Kreisstraße, Gemeindestraße im Norden) ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen. Ebenso wenig wie der im Bestand vorhandene Wirtschaftsweg, Fl.Nr. 303 Gemarkung Oberhausen, welcher erhalten bleibt.

Der Ausgleich wird zum einen über die interne Ausgleichsfläche A1 (Entwicklungsziel: artenreiche Streuobstwiese) mit Lage im TG1 und zum anderen über die externe Ausgleichsfläche A2 (Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese im Verbund mit einer biotopkartierten seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese) mit Lage im TG2 gedeckt. Die Ausgleichsfläche A2 liegt im Gemeindegebiet Oberhausen in der Gemarkung Sinning.

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beider Ausgleichsflächen sind den Festsetzungen zu entnehmen. Eigentümer der Flächen ist in beiden Fällen die Gemeinde Oberhausen.

## 8.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der aktuellen Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten per se nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Das Gutachten erstellt von der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH ist dem Bebauungsplan beigelegt. Neben dem Plangebiet selbst wurde auch ein Augenmerk auf die südlich angrenzende nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche gerichtet. Es handelt sich hierbei um wärmeliebende Säume und magere Altgrasbestände mit passenden Verbundstrukturen. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist auf dieser Fläche ein Vorkommen der Zauneidechse dokumentiert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen planbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die untersuchten Arten(gruppen) erfüllt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung sind den Festsetzungen und Hinweisen der Planzeichnung zu entnehmen.

## 9 Weitere Belange

### 9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

#### Schallschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.08.2023 mit der Auftrags-Nr. 8464.1 / 2023 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse sind den Festsetzungen und Hinweisen der Planzeichnung zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der vorhandenen MI/WA-Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall nach Angaben der Gemeinde Oberhausen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Bahnhofstraße Unterhausen – 1. Änderung“ vom 29.05.2015 sichergestellt.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist vorrangig darauf zu achten, dass die relevanten Lärmemitteln der anzusiedelnden Betriebe nicht nach Norden orientiert werden. Vorteilhaft wäre die Anordnung der Gebäude auf der Nordseite des Betriebsgeländes als Lärmschutzmaßnahme.

Auf Grund der Planungsabsichten der Gemeinde Oberhausen zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße B 16 wird auf die Vergabe von Zusatzkontingenten verzichtet.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich keine Anforderungen. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet eingehalten.

Die zulässige Nutzung im geplanten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Eine konkrete Planung für diese Baufläche besteht derzeit nicht. Deshalb wurden hier auch keine Immissionsorte berücksichtigt. Im Falle einer entsprechenden Bebauung ist das Vorhaben im Hinblick auf die Schallimmissionen aus den umliegenden Gewerbeflächen und -betriebe zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zum Lärmschutz an schützenswerten Nutzungen zu treffen.

## Landwirtschaft

Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

## 9.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- 01: D-1-7232-0153 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- 02: D-1-7232-0001 Burgstall des Mittelalters.

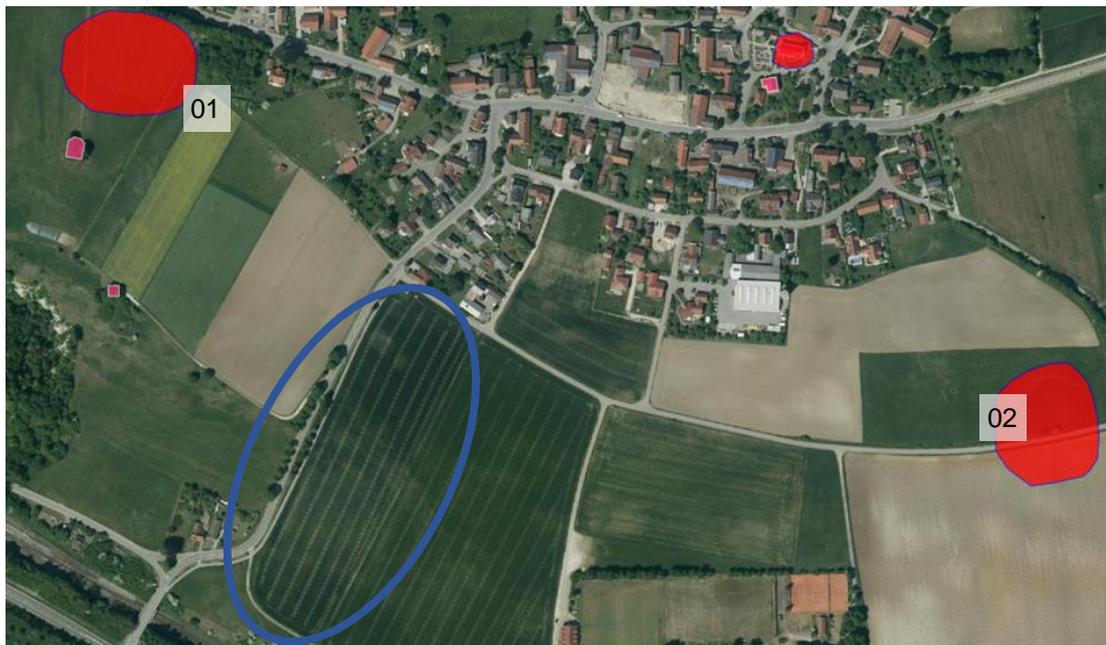


Abb. 4: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>3</sup>

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten im Plangebiet sowie im näheren Umfeld keine Bodendenkmäler hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **9.3 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Damit liegt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Planumgriffs vor. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

#### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Berücksichtigung durch:

- Großzügig gewählte Baugrenzen ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Dachbegrünung zur Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Reduzierung der Versiegelung von Stellplätzen zur Regulierung klimatischer Aufheizungseffekte

---

<sup>4</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Energie-Atlas Bayern, Stand März 2020

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima

## 9.4 Bodenschutz

### Kampfmitteluntersuchung

Im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung durch das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH<sup>5</sup> konnte eine potenzielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet ermittelt werden. Auf Höhe der straßenbegleitenden Gehölze ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Dies betrifft etwa 27 % des Projektgebiets. Weiter besteht für den nördlichen Planbereich (ca. 40 % des Projektstandortes) das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen. Es wird daher empfohlen, die ermittelten Bereiche durch einen Fachplaner oder durch eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung weiter zu erkunden.

### Altlasten

Laut dem geotechnischen Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung durch das Büro EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik<sup>6</sup> war der Oberboden, als auch die unterlagernden Schluffe und Sande frei von anthropogenen Fremdbestandteilen. Eine Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, ist in diesem Fall umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden aufgeführten Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA-Boden sind dabei

<sup>5</sup> Kampfmittelvorerkundung „Oberhausen-Plattenacker“ in der Fassung vom 10.01.2020, Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld

<sup>6</sup> Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Plattenacker in 86697 Oberhausen in der Fassung vom Februar-März 2020, Büro EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik, Hohenkammer

einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenabruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Produktenfernleitung Aalen-Neuburg**

Das Plangebiet wird von der Produktenfernleitung Aalen-Neuburg auf einer Länge von ca. 110 m durchquert. In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert.

Folgende Maßnahmen zum Schutz der Produktenfernleitung sind zu beachten:

- Eine Verlegung von weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen parallel zu der Produktenfernleitung ist im Schutzstreifen nicht möglich.
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei unserer Gesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Der dinglich gesicherte 6,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden.

## 10.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt über die Bayernwerke Netz GmbH. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## 10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Oberhausen ist durch den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Neuburg a.d.Donau gesichert.

## 10.4 Abwasserbeseitigung

### Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Oberhausen. Die Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend dimensioniert. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden.

### Regenwasserbehandlung

Untersuchungen des Büros EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik<sup>7</sup> haben ergeben, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser nur die bereichsweise am Westrand des Grundstücks lagernden Sande bedingt geeignet sind. Auf der Grundlage des durchgeführten Bodengutachtens wurde daher ein Entwässerungskonzept für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den Privatgrundstücken zu sammeln und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je 1.000 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche (AU) darf eine Drosselabflussspende von  $q_{DR} = 1,5 \text{ l} / (\text{s} \cdot 1000 \text{ m}^2 \text{ AU})$  nicht überschritten werden. Der maximale Drosselabfluss (QDR) je Parzelle errechnet sich aus dem Produkt von Drosselabflussspende ( $q_{DR}$ ) und abflusswirksamer Fläche (AU) gemäß der Formel  $QDR [\text{l/s}] = q_{DR} [\text{l/s} \cdot 1.000 \text{ m}^2 \text{ AU}] \cdot AU [\text{m}^2]$ . Auf Grundlage dieses Drosselabflusses ist das erforderliche Rückhaltevolumen zu ermitteln. Die Berechnung der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche (AU) und des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nach den derzeit gültigen DWA-Regelwerken zu ermitteln. Auf jedem Baugrundstück ist das gesammelte Niederschlagswasser so vorzubehandeln, dass eine negative Beeinträchtigung des Schwärzgrabens ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Vorreinigung über 20 - 30 cm bewachsenen Oberboden bzw. gleichwertige Filteranlagen oder Anlagen mit DIBT-Zulassung). Hierzu sind die derzeit gültigen DWA-Regelwerke zu beachten und anzuwenden. Für jedes Bauvorhaben im Plangebiet ist von einem Ingenieurbüro zu prüfen, ob die geplanten Entwässerungseinrichtungen den vorgenannten

<sup>7</sup> Geotechnischer Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung BV Plattenacker in 86697 Oberhausen in der Fassung vom Februar-März 2020, Büro EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik, Hohenkammer

Vorgabenentsprechen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe gefasst. Zusammen mit dem (gedrosselten) Regenwasserabfluss der privaten Grundstücksflächen wird es im Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in ein Regenrückhaltebecken, welches das Regenwasser zwischenspeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße ableitet. Die Einleitstelle befindet sich am Schwärzgraben.

#### Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Schmutz-/Mischwasser- und Regenwasserkanal nicht angeschlossen werden.

### 10.5 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden.

## 11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1)</b>		<b>40.815 m<sup>2</sup></b>
1.	Sonstiges Sondergebiet <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	6.890 m <sup>2</sup> 4.725 m <sup>2</sup>
2.	Gewerbegebiet <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	15.720 m <sup>2</sup> 11.030 m <sup>2</sup>
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.375 m <sup>2</sup>
4.	Wirtschaftsweg	90 m <sup>2</sup>
5.	Regenrückhaltebecken	2.210 m <sup>2</sup>
6.	Öffentliche Grünfläche	2.300 m <sup>2</sup>
7.	Ausgleichsfläche A1	3.230 m <sup>2</sup>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)</b>		<b>3.200 m<sup>2</sup></b>
8.	Ausgleichsfläche A2	3.200 m <sup>2</sup>

### Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

#### Eingriff

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Ausgangszustand	Zielzustand	Fläche (gerundet) [m²]	Ausgangszustand [WP]	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensiv bewirtschaftete Äcker	Umwandlung in Baufläche GE	13.690	3	0,80	32.856
	Umwandlung in Baufläche SO	6.495		0,60	11.691
	Umwandlung in Straßenverkehrsfläche vollversiegelt	3.130		1	9.390
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	Umwandlung in Regenrückhaltebecken naturnah	2.210	8	0,25	* 4.420
<b>Summe [WP]</b>		<b>25.525</b>			<b>58.357</b>

\*

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet (Ausführung als Erdbecken, landschaftstypische Bepflanzung) und somit ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Lediglich im Bereich der Sohle sowie im Einlaufbereich des Beckens sind Befestigungen mit Wasserbausteinen auf Beton erforderlich. Die geplante Umfahrung ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Insgesamt nehmen diese Befestigungen rund 25 % der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ein. Unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung wird somit ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,25 herangezogen.

Planungsfaktor		
Vermeidungsmaßnahmen	Begründung	Sicherung
1 Eingrünung der Bauflächen durch naturnahe Gestaltung	Grünflächen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Bäume sind wichtig für das lokale Klima - sie filtern Stäube und Partikel aus der Luft und sind hervorragende Schattenspendler.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2 Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Begrünte Dächer haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Auf ihnen wird das Niederschlagswasser gespeichert und dadurch verzögert abgeleitet. Die Begrünung von Dachflächen schafft ökologisch wirksame Vegetationsflächen und bietet Ersatzlebensräume für	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 BayBO
3 Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Summe (max. 20%)</b>		<b>20%</b>
<b>Summe [WP]</b>		<b>46.686</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf gerundet [WP]</b>	<b>46.690</b>
---	---------------

**Ausgleich**

Ausgleichs- maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Abschlag	Fläche [m²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
A1 Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl.Nr. 304/1 Gemarkung Oberhausen										
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung )	12	1*	3.230	9	29.070
A2 Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl.Nr. 693/2 Gemarkung Sinning										
2	A2	Ackerbrachen	5	G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv)	13	1*	3.200	7	22.400

\*

Es erfolgt ein Abschlag von 1 WP, da davon auszugehen ist, dass die Entwicklungszeit bis zur Erreichung des Zielbiotops zwischen 26 und 49 Jahren beträgt.

<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>	<b>51.470</b>
------------------------------------	---------------

**Bilanzierung**

<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>	<b>51.470</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>	<b>46.690</b>
<b>Differenz [WP]</b>	<b>4.780</b>