



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 30 „Bahnhofstraße West“

Begründung

zur Planfassung vom 10.09.2020

Projekt-Nr.: 3042.174

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen

Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Telefon: 08431 / 67 94-0
Fax: 08431 / 67 94-20
E-Mail: 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

Bearbeitung:
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanverfahren	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	4
3.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	6
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	Ziele und Zweck der Planung, Planerisches Konzept	7
6	Festsetzungen	8
7	Belange des Immissionsschutzes	9
8	Belange des Denkmalschutzes	10
9	Belange des Artenschutzes	11
10	Belange des Klimaschutzes	12
11	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	12
12	Ver- und Entsorgung	13
12.1	Wasserversorgung	13
12.2	Abwasserbeseitigung	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	6
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	7
Abb. 4:	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, Verdeutlichende Abbildung	9
Abb. 5:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	11

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Bahnhofstraße West“ ist die Absicht ein innerörtliches Grundstück im Ortsteil Unterhausen städtebaulich zu überplanen. Hintergrund für die Überplanung ist die Umnutzung einer vorhandenen Hofstelle. Neben neuem Wohnraum sind gewerbliche Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Die Gemeinde strebt für das Gebiet eine verträgliche bauliche Nachverdichtung an. Auch sollen sich die geplanten Gebäude ansprechend in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung trägt die Gemeinde den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Ebenfalls entspricht das Vorhaben in Bezug auf die Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

2 Bauleitplanverfahren

Der gegenständliche Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt 3.025 m² (ca. 0,30 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Außerdem liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des BNatSchG zu erwarten sind.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt im nördlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Gemeinde hat neun Gemeindeteile mit den Hauptorten Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Kreut und ist durch die Bundesstraße B16 an das überörtliche StraÙennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrerer Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern von Unterhausen, nahe des neuen Innovationszentrums sowie der Kirche St. Pankratius. Die Planfläche ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Das benachbarte Umfeld weist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, einer Wirtschaft und landwirtschaftlich genutzten Hofstellen auf. Die Latourstraße sowie die Bahnhofstraße begrenzen unmittelbar das Plangebiet zu drei Seiten. Im Nordosten grenzt eine ehemalige Hofstelle an. Im Südosten ist das benachbarte Grundstück noch unbebaut.

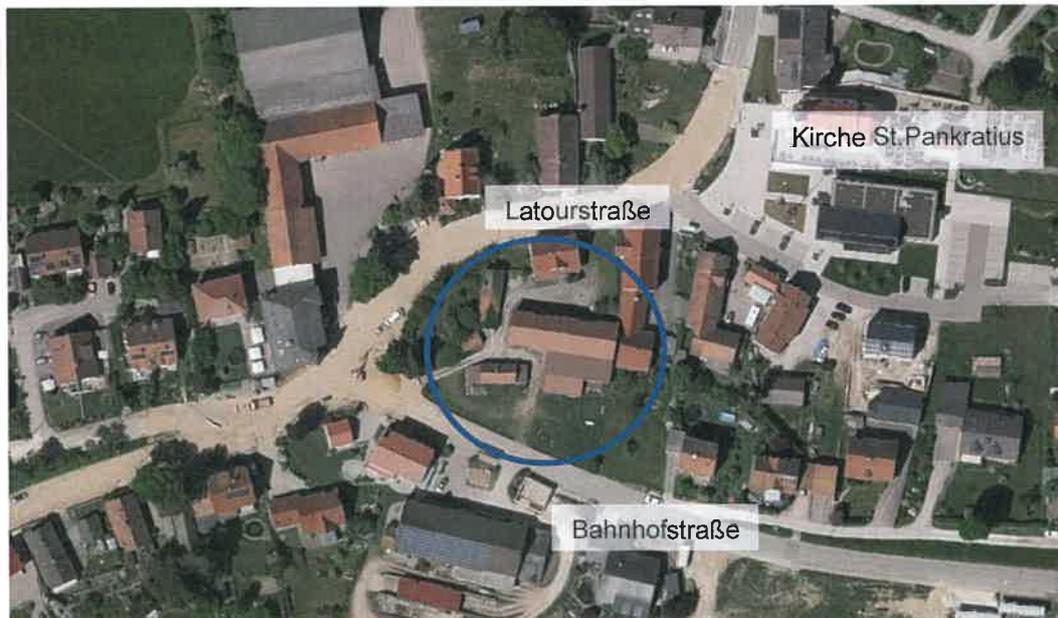


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.¹

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.025 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Fl.Nrn. 56 und 56/1, jeweils Gemarkung Unterhausen.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Datenabruf Juni 2020

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Bis auf das Wohngebäude und der großen Scheune sind alle Nebengebäude bereits abgebrochen. Das Vorhabengebiet weist vereinzelt gärtnerisch genutzte Grünflächen mit z.T. Gehölzstrukturen auf.

Aufgrund der umliegenden sowie der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebiets sind keine Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen durch das Vorhaben betroffen. Des Weiteren liegen innerhalb des Plangebiets weder Schutzgebiete, noch Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Wasserschutzgebiete werden von der Planung ebenfalls nicht berührt. Eine Eignung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Oberhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als allgemein ländlicher Raum definiert. 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 weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...]
- 2.2.5 (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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

4.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- A I 1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. [...].
- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

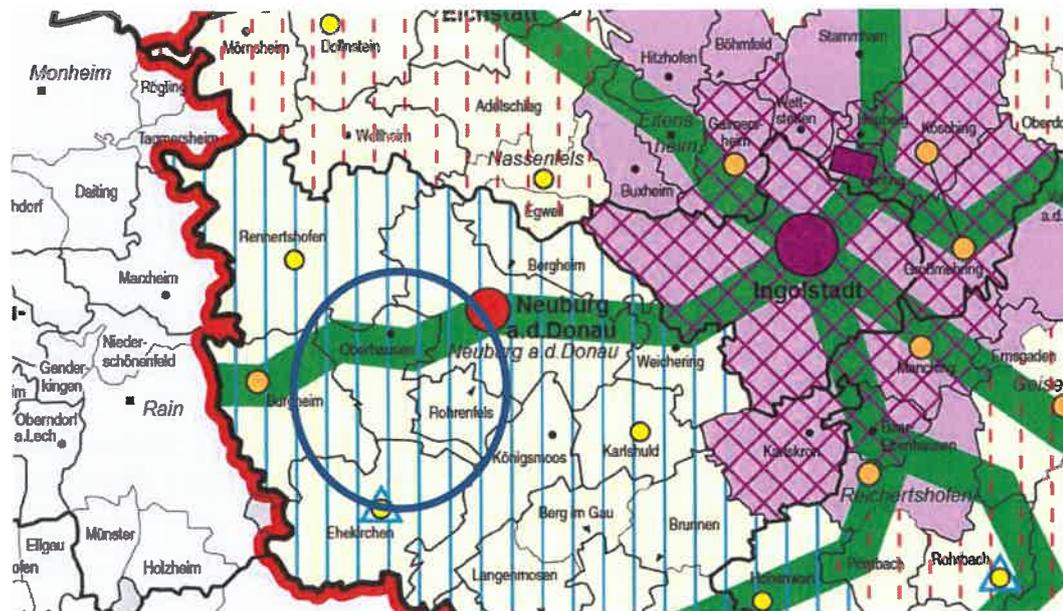


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für das Plangebiet als Gebietscharakter ein Mischgebiet vor.

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart im Bebauungsplan unterbleibt und das Vorhaben in seinen Nutzungen einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, bittet sich die Parallelwertung einer Gemischten Baufläche an. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

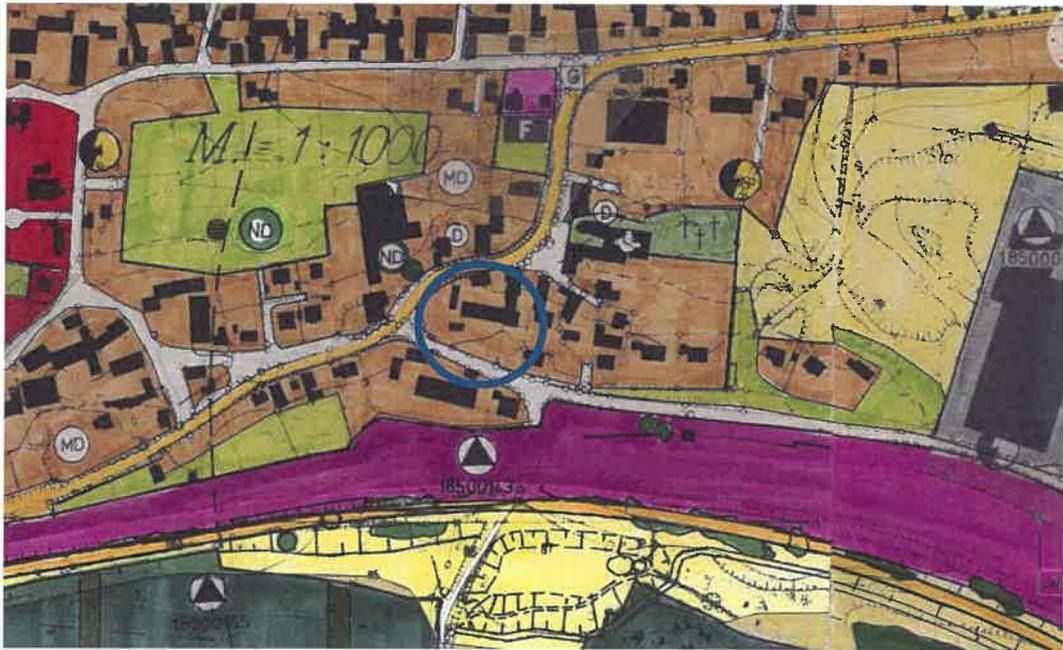


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 20 „Bahnhofstraße“ – 1. Änderung. Eine direkte Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

5 Ziele und Zweck der Planung, Planerisches Konzept

Ziel ist ein innerörtliches Grundstück zu überplanen und städtebaulich nach zu verdichten. Mit dem Vorhaben soll neuer Wohnraum im Ortskern von Unterhausen, in der Nähe zum Innovationszentrum, geschaffen und somit das Zentrum weiter aufgewertet werden. Ebenfalls angedacht ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Die Gemeinde beabsichtigt eine maßvolle Nachverdichtung. Daher wird die bauliche Dichte über eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten definiert. Auch sollen sich die geplanten Gebäude von der Höhenentwicklung in die Bestandsbebauung im Altort einfügen und eine innere Durchgrünung der Planfläche sichergestellt werden.

Zugunsten einer flexiblen Gebäudesituierung und einer energetisch optimalen Bauweise werden keine Baugrenzen festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Latourstraße sowie die Bahnhofstraße gesichert. Die Einfahrtsbereiche werden konkret festgelegt. Dabei werden die bestehenden Zufahrten aufgegriffen und verbreitert. Zudem wird durch das Vorhaben eine neue private Zufahrt auf die Kreisstraße erforderlich.

Nachdem die Gemeinde über keine Stellplatzsatzung verfügt, wird die zu erbringende Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan geregelt. Für einen späteren Straßenausbau möchte sich die Gemeinde einen 2 m breiten Streifen nördlich der Bahnhofstraße sichern. Die Festsetzung erfolgt hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Des Weiteren ist eine Wegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Latourstraße beabsichtigt. Mit einer Breite von 4 m soll die Realisierung eines Rad- und Fußweges entlang der westlichen Plangebietsgrenze ermöglicht werden.

Die Umsetzung der Planung erfordert einen Teilabbruch der bestehenden Scheune (Verweis auf Kapitel 9 „Belange des Artenschutzes“). Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass der vorhandene Gehölzbestand gerodet werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten die Entnahme von Gehölzen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen darf.

Zusammenfassend trägt das Vorhaben dem Ziel der Landesplanung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden sowie die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, Rechnung.

6 Festsetzungen

Um den Anforderungen an eine verträgliche Nachverdichtung gerecht zu werden, ist eine Regelung über die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan enthalten. So sind in der Teilfläche TF1 je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der geringen Größe der TF1 (Flächengröße 530 m²) ist hier maximal ein Wohngebäude zu erwarten. Die Teilfläche TF2 ist großräumiger gefasst (Flächengröße 2.110 m²). Daher ist hier pro volle 480 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Zudem sind hier unabhängig von der Grundstücksgröße höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten innerhalb der TF2 auf maximal vier Wohneinheiten beschränkt wird. Zudem wird durch die getroffene Festsetzung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet ausgeschlossen.

Damit sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen, wurden Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Als Bezugshöhe für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss gilt der jeweilige Höhenbezug gemäß der Bestandsbebauung (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf maximal $\pm 0,5$ m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abgewichen werden. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Haupt-

gebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel (siehe Abb. 4 der Begründung). So wird zum einen gewährleistet, dass die bestehende Höhenlage bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an den Bestandsgebäuden weiterhin herangezogen und damit beispielsweise die geplante Umnutzung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes ermöglicht werden kann. Zum anderen aber auch die Höhenlage für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen definiert wird.

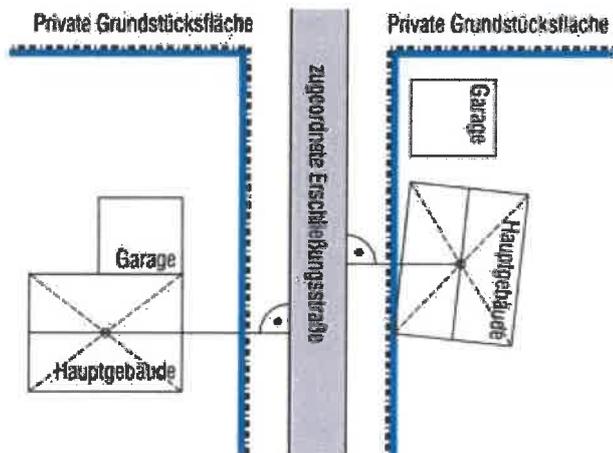


Abb. 4: Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, Verdeutlichende Abbildung

Weiter wird festgelegt, dass im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll sich das Vorhaben in die vorhandene bauliche Struktur des historischen Ortskerns von Unterhausen, bestehend aus Einzelhäusern, einfügen.

Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, indem für die Herstellung von Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen versickerungsfähige Beläge (wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter oder Rasen) zu verwenden sind. Damit soll ein beschleunigter Regenwasserabfluss verhindert und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets ist pro volle 350 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Nachdem auf den Plangrundstücken bereits ein Gehölzbestand vorhanden ist, können die bestehenden Bäume, die erhalten bleiben, auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden.

7 Belange des Immissionsschutzes

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

Die benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen weisen keine Tierhaltungen mehr auf. Zudem wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7241.1 / 2020 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 14.10.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet zu quantifizieren und beurteilen zu können. Zur Beurteilung, ob die

Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 nur zur Nachtzeit, tagsüber können die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können an allen Fassadenseiten eingehalten werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen zum baulichen bzw. passiven Schallschutz erforderlich.

Hinsichtlich der Störwirkung von gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die beantragten gewerblichen Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung zu erbringen, die die Verträglichkeit der Nutzung mit der schützenswerten Umgebung nachweist. Die Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung kann entfallen, wenn die Störwirkung des Betriebes offensichtlich gering ist.

Hinweis:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

8 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet. Im näheren Umfeld des Vorhabens befinden sich folgende Denkmäler:

Baudenkmäler

- 1: D-1-85-150-15 Ehem. Pfarrhaus, freistehender zweigeschossiger Satteldachbau, mit südlichem Anbau, erbaut nach 1636, mit älterem Kern.
- 2: D-1-85-150-14 Kath. Pfarrkirche St. Pankratius, barocke Saalkirche, erbaut 1775/82, Turm 1820; mit Ausstattung.

Bodendenkmäler

- 3: D-1-7232-0239 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Pankratius in Unterhausen.
- 4: D-1-7232-0319 Siedlung des frühen, hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit.



Abb. 5: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.³

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Bodendenkmal D-1-7232-0319 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet eine denkmalrechtliche gem. Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die vor Baubeginn in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9 Belange des Artenschutzes

Bis auf das Wohngebäude und der großen Scheune sind alle Nebengebäude bereits abgebrochen. Da ein Teilabbruch der vorhandenen Scheune beabsichtigt ist, wurde das Büro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen a.d.Ilm mit der Durchführung einer Strukturanalyse beauftragt. Am Gebäude wurden geeignete Sommerquartiere für Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten festgestellt. Um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erfüllen, darf der Abbruch nur im Winterhalbjahr (November bis Februar) erfolgen.

Sofern der Abbruch zwingend im Sommerhalbjahr durchgeführt werden muss, kann dieser nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten in oder am Gebäude vorhanden sind. Das Gutachten ist vor dem Abbruch der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung; Datenabruf Juni 2020

10 Belange des Klimaschutzes

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/m².⁴ 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:

- flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie

11 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich dennoch Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden 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

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Energie-Atlas Bayern; Datenabruf Juni 2020

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 zwischen zu lagern, 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 Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei 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.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

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

12.2 Abwasserbeseitigung

Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Der Ortsteil Unterhausen, Gemeinde Oberhausen wird im Misch- und Trennsystem entwässert.

Regenwasserbehandlung

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) zu beachten. Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153

(Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.