



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „Am Bergacker“

Begründung

zur Planfassung vom 01.12.2022

Projekt-Nr.: 3042.193

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	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	4
2.2	Erschließung des Plangebiets	5
2.3	Bestandssituation im Plangebiet.....	6
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
4	Ziele und Zweck der Planung	9
5	Planerisches Konzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept.....	10
5.2	Verkehrskonzept	10
5.3	Grünordnungskonzept	10
6	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
6.4	Bauliche Gestaltung	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
8.1	Umweltschutz	12
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
8.3	Artenschutz	13
9	Weitere Belange	13
9.1	Immissionsschutz	13
9.2	Klimaschutz	14
9.3	Denkmalschutz.....	14

9.4	Bodenschutz.....	15
10	Ver- und Entsorgung.....	16
11	Flächenbilanz	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	8
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der teilräumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (TG1 und TG2), o.M.	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	16
---------	--	----

1 Anlass der Planung

Die Schreinerei Pettmesser GmbH & Co. KG. ist ein seit 60 Jahren geführtes Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Oberhausen. Die Schreinerei ist in den letzten Jahren stark gewachsen, was zu baulichen Erweiterungen und Umstrukturierungen am Betriebsstandort führte. Nachdem sich eine stetig steigende Nachfrage vor allem in den Bereichen Renovierung und Sanierung von Gebäuden abzeichnet, möchte sich der Betrieb vergrößern und seine Betriebsfläche erweitern. Die betriebliche Erweiterung soll am bestehenden Betriebsstandort in Richtung Süden erfolgen. Strategische, aber auch produktionstechnische Gründen, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen mitunter für die Erweiterung am derzeitigen Standort.

Neben der geplanten Betriebserweiterung der Schreinerei Pettmesser möchte die Gemeinde einem weiteren ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung einräumen. Geplant ist die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle sowie der Bau eines Wohnhauses.

Nachdem die Vorhaben im Außenbereich liegen und eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB vom Landratsamt für beide Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bergacker" beschlossen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

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 Bahnhofpunkt in Unterhausen.

Der Bebauungsplanumgriff weist zwei getrennte teilträumliche Geltungsbereiche auf. In einer Entfernung von ca. 140 m liegen beide Geltungsbereiche im Süden des Ortsteils Oberhausen in direkter Anbindung an den derzeitigen Ortsrand.



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

Der teilräumliche Geltungsbereich TG1 umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei als auch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung Süden. An das bestehende Betriebsgelände schließt im Norden und Westen Wohnbebauung an. Begrenzt wird das zukünftige Areal im Westen über die Straße "Am Bergacker" sowie im Süden über eine weitere örtliche Straße. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der teilräumliche Geltungsbereich TG2 beinhaltet die Baurechtsschaffung für eine forstwirtschaftliche Lagerhalle sowie für ein Wohnhaus. Der TG2 ist im Norden und Westen von Bebauung umgeben. Im Osten wird die Planfläche von der Nußbaumstraße begrenzt. Durch den straßenbegleitenden Gehölzbestand ist die Fläche in diese Richtung bereits wirkungsvoll eingegrünt. Im Süden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

2.2 Erschließung des Plangebiets

Der TG1 ist von Westen und Süden an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Nicht weit vom Betriebsstandort der Schreinerei entfernt verläuft die Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16. 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.

Der TG2 wird von Osten über die Nußbaumstraße erschlossen.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand November 2022

2.3 Bestandssituation im Plangebiet

Der TG1 weist eine Größe von 19.225 m² auf und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 282 (TF), 282/1, 282/3, 282/4, 282/5, 288 (TF) (Bauflächen im Bestand und in Planung) sowie die Fl.Nrn. 281 (TF) und 292 (TF) (Verkehrsflächen im Bestand). Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberhausen. Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den Planumgriff auch die bestehenden Anlagen des Betriebs einbezogen. Neben einem Silo werden die bestehenden Gebäude als Büro-, Lager- und Produktionsflächen genutzt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus, welches vom Inhaber der Schreinerei bewohnt ist und als Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde. Gehölze befinden sich im Süden sowie vereinzelt im Osten, welche der Eingrünung der gewerblich genutzten Gebäude dienen. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der TG2 weist eine Größe von 3.220 m² auf und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen. Der Planbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar auf der Fläche sind keine Gehölze vorhanden.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 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.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (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 weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] 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.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde zwei ortsansässige Betriebe bei deren wirtschaftlichen Entwicklung unterstützen. Der Erhalt und die Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze sind dabei wesentliche Ziele der Bauleitplanung. Durch Einbeziehen des bestehenden Betriebsgeländes und der geplanten unmittelbaren Erweiterung weist der TG1 eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auf. Auch weist der TG2 aufgrund der zu zwei Seiten umgebenden Bebauung eine geeignete Anbindung an den Siedlungsrand auf. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

3.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem 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. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; [...].
- 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.
- B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen.

Die geplanten Vorhaben werden einer nachhaltigen Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gerecht. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer angemessenen Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen bei. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

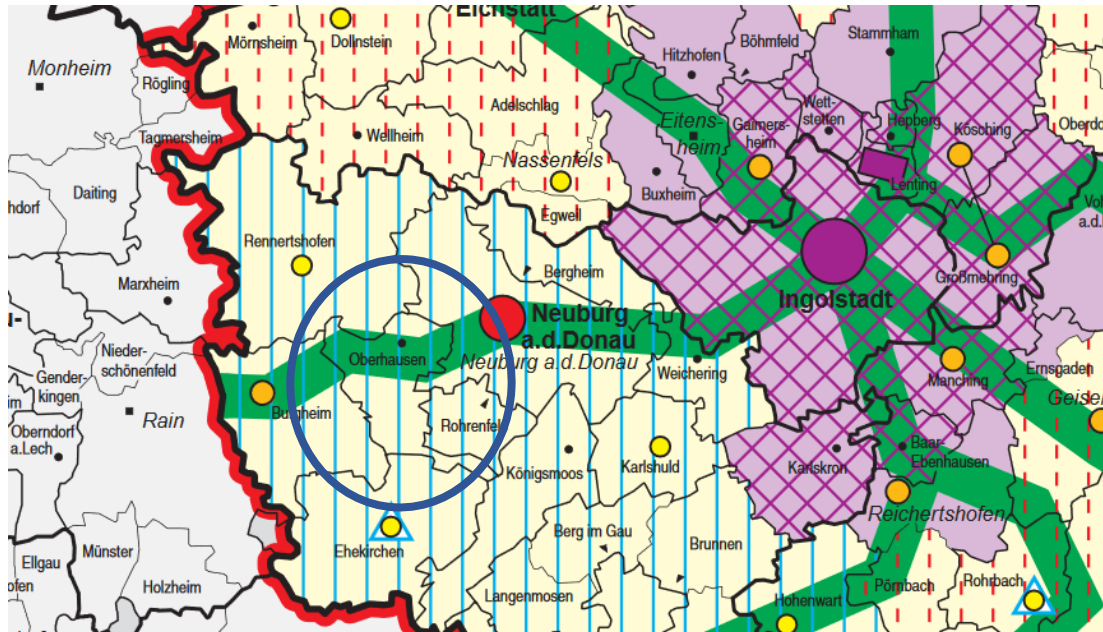


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für den Betriebsbestand der Schreinerei eine gemischte Baufläche mit einer Eingrünung in Richtung Süden vor. Die geplante Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Bereich einer ausgewiesenen Frischluftschneise. Nachdem der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht den Planungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Es handelt sich dabei um die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberhausen.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im TG2 entspricht das Planvorhaben den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Vorhaben kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht veranlasst.

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

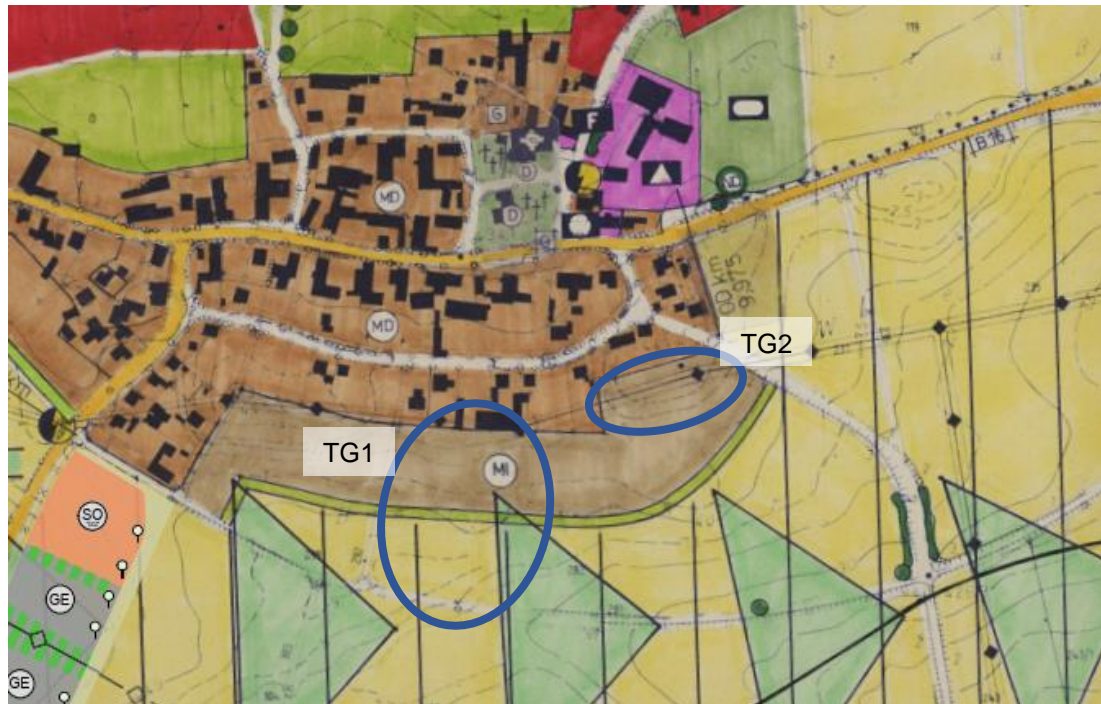


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der teilträumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (TG1 und TG2), o.M.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (TG1 und TG2) sowie daran angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

4 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes möchte die Gemeinde Oberhausen die Schreinerei Pettmesser bei deren Standortentwicklung unterstützen. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, ausreichend Spielräume für eine zukünftige Weiterentwicklung einzuräumen. Diese können am besten in einem Gewerbegebiet genutzt werden. Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist zwingend erforderlich, da der Platzbedarf des stetig wachsenden Betriebs innerhalb der bestehenden Strukturen nicht mehr gedeckt werden kann. Um weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können, plant der Betrieb die Vergrößerung seiner Büro-, Lager- und Produktionsflächen. Durch die Erweiterung am Betriebsstandort können hohe Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete vermieden werden. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung. Auf eine gute Eingrünung der baulichen Anlagen am Ortsrand wird geachtet.

Auch der TG2 kann aufgrund der Anbindung an die Nußbaumstraße flächensparend erschlossen werden. Gehölzpflanzungen am Übergang zur freien Landschaft sollen eine angemessene Eingrünung des Vorhabens sicherstellen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll am südlichen Ortsrand von Oberhausen eine Lagerhalle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb sowie Wohnraum entstehen.

5 Planerisches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den TG1 die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen sowohl die bestehenden als auch die geplanten Nutzungen erfasst werden. Im Bestand sind derzeit ein Silo, Büro-, Lager- und Produktionsflächen sowie offene Stellplatzflächen vorhanden. Auch befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus, welches vom Inhaber der Schreinerei bewohnt ist und als sog. Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde. Mit der Planung sollen die Bestandsnutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und dem Betrieb die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung eingeräumt werden.

Für den TG2 erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Damit soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine fortwirtschaftliche Lagerhalle sowie für ein Wohngebäude mit maximal 4 Wohneinheiten am Ortsrand geschaffen werden.

5.2 Verkehrskonzept

Der TG1 wird von Westen und Süden über zwei Bestandstraßen erschlossen. Nicht weit vom Betriebsstandort der Schreinerei entfernt verläuft die Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16. Über die B16 in Richtung Manching ist ein Anschluss an die Bundesautobahn A9 Nürnberg-München und somit an ein überregional bedeutsames Verkehrsnetz gegeben.

Der TG2 wird über die Nußbaumstraße erschlossen.

Die Erschließung ist für beide Planvorhaben im Bestand gesichert.

5.3 Grünordnungskonzept

Zur Eingrünung der beiden Vorhaben sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Der im TG1 vorhandene Gehölzbestand südlich des bestehenden Wohnhauses wird soweit dies die Betriebsabläufe ermöglichen, als zu erhalten festgesetzt.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im TG1 sind die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB und im TG2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauGB festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im TG1 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden allgemein zugelassen. Damit soll dem bestehenden Betriebsleiterwohnen Rechnung getragen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Die Gemeinde Oberhausen verfügt bereits über derartige Flächen im Ort bzw. wäre die Zulässigkeit solcher Nutzungen an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht zweckdienlich. Nachdem mit Aufstellung des Bebauungsplans die Schreinerei Pettmesser im Bestand gesichert und deren betriebliche Erweiterung im Anschluss an das Betriebsgelände ermöglicht wird, liegt ein Projektbezug vor. Von der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist daher nicht auszugehen. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) werden daher ausgeschlossen.

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im TG2 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Aus den oben genannten Gründen werden auch hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Des Weiteren werden Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe aus selbigen Gründen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

Für das Gewerbegebiet gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO angeführten Obergrenze für Gewerbegebiete. Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und so das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksfläche ermöglicht. Im Mischgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl 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.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Angabe einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gesamthöhe bestimmt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksaufteilung und Gebäudesituierung werden die Bauräume durch weiträumig gefasste Baufenster definiert.

Im TG1 wird sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB gilt für das bestehende Wohnhaus. Die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB trägt den Anforderungen an Gewerbebauten Rechnung und ermöglicht Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m.

Im TG2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind hier nicht zu erwarten.

6.4 Bauliche Gestaltung

Hinweis: Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Regelung der Einfriedungen und Geländeänderungen etc. erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs oder die Umnutzung leerstehender Gebäude wären einer Neuausweisung vorzuziehen. Doch können die oben genannten Möglichkeiten eine neue maßvolle Bauflächenausweisung nicht ersetzen. Aus wirtschaftlichen Gründen scheidet eine komplette Betriebsverlagerung der Schreinerei aus. Der Betrieb ist aufgrund der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen und Ausbaumaßnahmen an den Standort gebunden. Im Wesentlichen sprechen die innerbetriebliche Organisationsstruktur sowie produktionstechnische Gründe für die Erweiterung am Standort.

Das geplante Mischgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer gemischten Baufläche bereits konzeptionell vorbereitet. Standortalternativen scheiden daher aus.

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.

Hinweis: Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung bereits deutlich vorbelasteter Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist auf den noch nicht überbauten Flächen durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Von den Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Zudem werden weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Auch amtlich karierte Biotopflächen liegen nicht vor. Eine Eignung für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung ist bei beiden Planflächen nicht gegeben.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Hinweis: Die Eingriffs- und Ausgleichermittlung wird zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Fläche ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben.

Hinweis: Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Hinweis: Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Landwirtschaftliche Immissionen

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. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

9.2 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/m².³ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Weiträumige Baufenster ermöglichen eine Südorientierung der Gebäude und somit eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima

9.3 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet 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 bis 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

3 Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand November 2022

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.

9.4 Bodenschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend 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 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-Material (RC) 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

Beide Planvorhaben können über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich TG1		19.225 m²
1.	Gewerbegebiet	17.665 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>13.200 m²</i>
	<i>davon private Grundstücksfläche zur Begrünung</i>	<i>815 m²</i>
	<i>davon Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>570 m²</i>
	<i>davon Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher</i>	<i>300 m²</i>
2.	Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.560 m ²
Geltungsbereich TG2		3.220 m²
1.	Mischgebiet	3.220 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.910 m²</i>
	<i>davon Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>530 m²</i>