



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“

Begründung

zur Planfassung vom 02.07.2020

Projekt-Nr.: 3042.157

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.....	5
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	6
3.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4	Ziele und Zwecke der Planung	8
5	Planerisches Konzept	9
5.1	Städtebauliches Konzept.....	9
5.2	Verkehrskonzept	10
5.3	Grünordnungskonzept	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
6.4	Gestalterische Festsetzungen	12
7	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	13
7.1	Umweltschutz	13
7.2	Artenschutz	13
8	Weitere Belange	14
8.1	Immissionsschutz	14
8.2	Denkmalschutz.....	14
8.3	Klimaschutz	15
8.4	Bodenschutz.....	16
8.4.1	Kampfmitteluntersuchung.....	16

8.4.2	Altlasten	16
9	Ver- und Entsorgung.....	17
9.1	Umgang mit Grundwasser und Niederschlagswasser.....	17
9.2	Wasserversorgung	18
9.3	Abwasserbeseitigung	18
10	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.....	8
Abb. 4:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	18
---------	--	----

1 Anlass der Planung

In der Sitzung am 19.09.2019 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“ beschlossen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird am südlichen Ortsrand von Oberhausen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau einer Wohn- und Arbeitsstätte für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen.

Des Weiteren möchte die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage ausbauen. Es sollen Gewerbeflächen für die betriebliche Erweiterung ortsansässiger Betriebe, aber auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Erwerbsstruktur sind wesentliche Ziele der Planung.

Um die städtebauliche Ordnung in Anerkennung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und in Anerkennung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu gewährleisten, verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ veranlasst.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 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 Straßennetz 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 Bahnhaltelpunkt in Unterhausen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg. Im Westen wird der Planbereich über einen Geh- und Radweg begrenzt, welcher begleitend zur Kreisstraße ND26 verläuft. Weiter westlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Bahnhof Unterhausen. Östlich des Plangebietes befindet sich die freie Feldflur sowie in einer Entfernung von mindestens 175 m das Sportgelände des TSV Ober- und Unterhausen. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg das Gebiet, gefolgt von einer mit Gehölzen bewachsenen Grünfläche, welche bis an die Bahngleise reicht. An den nördlichen Gebietsumgriff schließt der derzeitige Siedlungsrand von Oberhausen an. Getrennt über eine Erschließungsstraße folgt eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen.



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

2.2 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist von zwei Seiten erschlossen. Im Norden über eine öffentliche Verkehrsfläche und im Westen über die Kreisstraße ND26, über welche nach Süden eine Anbindung an die B16 besteht. Aufgrund der Anbindung an die Bundesstraße kann davon ausgegangen werden, dass der planbedingte Verkehr überwiegend nach Süden und somit außerhalb der Ortschaften abgewickelt wird. Des Weiteren spricht für die verkehrsgünstige Lage des Standortes die Nähe zum Bahnhofpunkt Unterhausen und die Anbindung an die Bahnstrecke Ulm-Regensburg. Auch ist das Plangebiet über einen die Ortsteile Oberhausen und Sinning verbindenden Geh- und Radweg zu erreichen.

2.3 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,12 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Fl.Nr. 304/1 Gemarkung Oberhausen.

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Nebengebäude, welches im Bestand erhalten wird und zu allen Seiten eingegrünt ist. Weitere Gehölzstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden. Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand von Oberhausen (Nordosten) bis etwa zur Mitte des Planbereichs von 440 m ü. NHN auf ca. 444 m ü. NHN an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf 428 m ü. NHN ab.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand November 2019

liegen innerhalb des Plangebietes keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Zudem liegt der Planbereich weder in einem Überschwemmungsraum, noch sind durch die Planung bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete betroffen. Eine Eignung für eine öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor. Der westlich zum Planbereich verlaufende Geh- und Radweg bleibt weiterhin aufrechterhalten.

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.

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.
- 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 [...].
- 3.3 (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.

3.2 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. 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 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

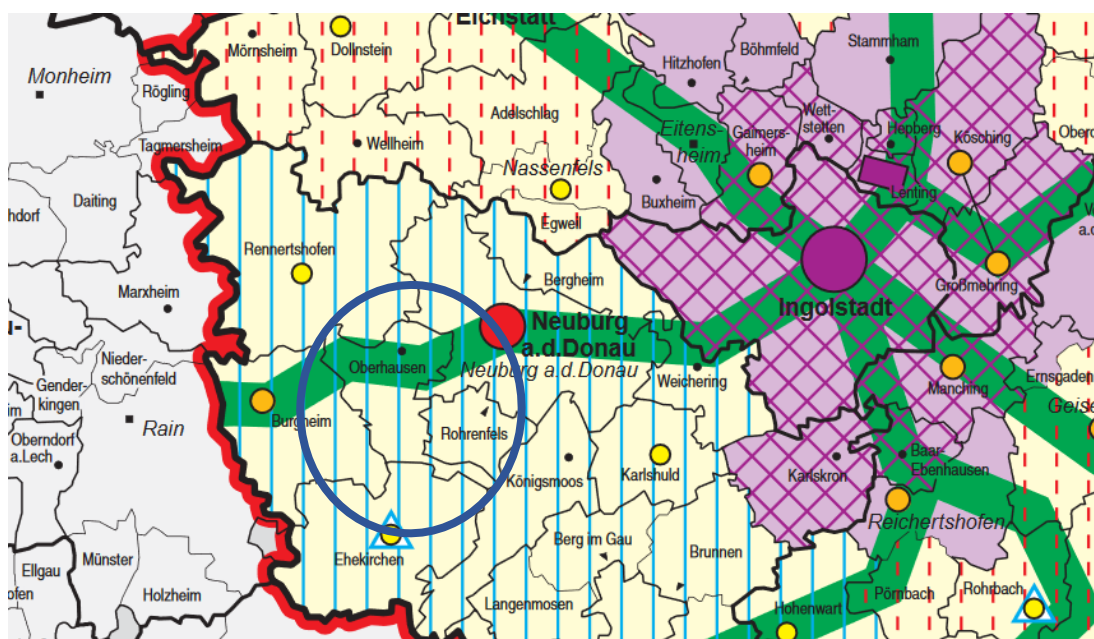


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

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

3.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für Geltungsbereich des Bebauungsplans, entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung,

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Der integrierte Landschaftsplan führt als Ziele den Erosionsschutz durch Pflanzung von Hecken und Kleinstrukturen sowie den Aufbau eines Biotopverbundsystems an. Des Weiteren wird der Freifläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnlinie die Funktion als bedeutender Grünzug und als Frischluftschneise beigemessen.

Aufgrund der divergenten Nutzung wird der wirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans geändert. Es handelt sich dabei um die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberhausen.

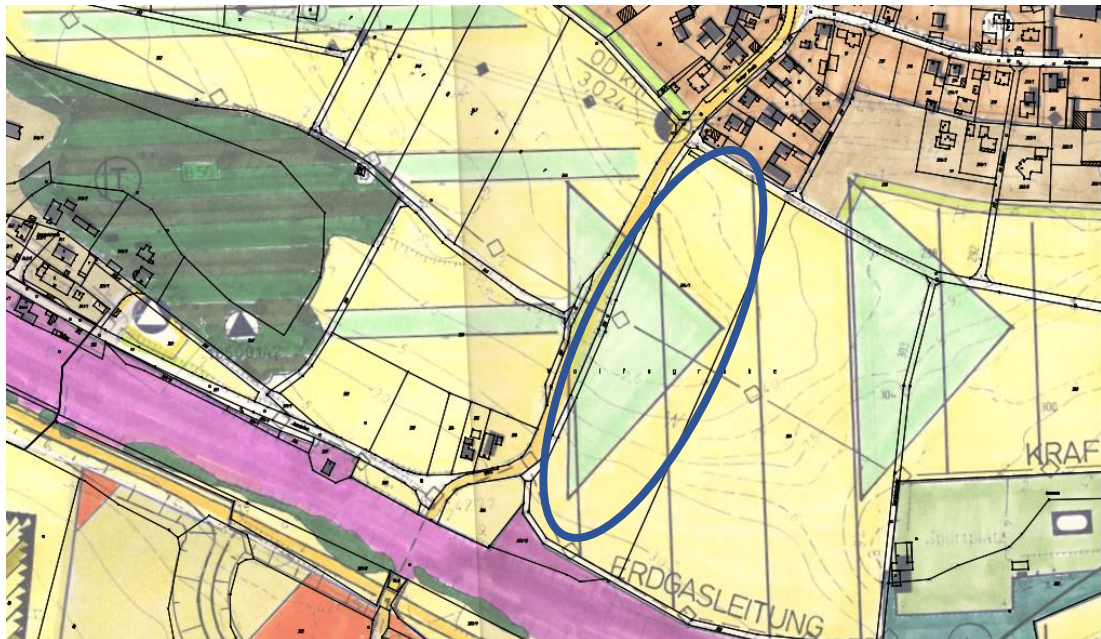


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

Über die B16 und die Bahnstrecke Ulm-Regensburg räumlich voneinander getrennt, erstreckt sich südlich bzw. südöstlich des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“. Eine direkte Betroffenheit liegt nicht vor.

4 Ziele und Zwecke der Planung

In Zusammenarbeit mit der Stiftung Stankt Johannes plant die Gemeinde am südlichen Ortsrand von Oberhausen zunächst die Errichtung eines Wohnheims für erwachsene Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, die Wohnanlage zu einem späteren Zeitpunkt um eine Werkstatt zu ergänzen. Mit Errichtung dieser gemeinnützigen Einrichtung leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen.

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 am südlichen Ortsrand von Oberhausen langfristig erweitern. Es ist beabsichtigt ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten nahe an deren jetzigen Betriebsstandort einzuräumen und eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die Stärkung der Wirtschaft, die Schaffung von dauerhaften, qualifizierten und bedarfsgerechten Arbeits- und Ausbildungsplätzen und somit die Sicherung der gewerblichen Entwicklung des Standortes Oberhausen sind mit dem Vorhaben verbunden. Die Bündelung großflächiger Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage ist daneben ein zentrales Ziel der Gemeinde. Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und der schützenswerten (Wohn-) Bebauung im Umfeld des Vorhabens und dem vorhandenen Verkehrslärm des Bahn- und Bundesstraßenverkehrs sollen durch geeignete Regelungen im Bebauungsplan vermieden werden. Weitere Ziele sind, die Schaffung einer möglichst hohen Gestaltungs- und Bebauungsflexibilität, die Ermöglichung einer energetisch optimalen Bauweise sowie die Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen. Auch soll der bauliche Eingriff so gestaltet werden, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt und der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen angemessen ausgeglichen werden kann. Das Planvorhaben liegt im Außenbereich und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Daher soll auf eine Ein- und Durchgrünung der Bauflächen geachtet werden.

5 Planerisches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht mit Anbindung an den derzeitigen Ortsrand ein Sonstiges Sondergebiet und daran anschließend Gewerbeflächen vor. Mit Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO soll die Planungsabsicht, eine Wohn- und Arbeitsstätte für Menschen mit Behinderung inkl. Therapieangebot zu errichten, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der Nachfrage nach Gewerbeflächen möchte die Gemeinde durch die Ausweisung eines zonierten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO in verkehrsgünstiger Lage begegnen.

Aufgrund der Lage an einer Kreisstraße ist die Einhaltung einer Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG von 15 m und die Einhaltung einer Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG von 30 m, jeweils gemessen vom derzeitigen Fahrbahnrand, erforderlich. Im Bebauungsplan wird durch Abrücken der Baugrenzen von der westlichen Plangebietsgrenze auf diese Vorgabe reagiert. Durch die großzügig gewählten Baugrenzen soll im gesamten Planbereich eine flexible Grundstücksaufteilung und Gebäudesituierung ermöglicht und somit eine energetisch optimale Bauweise eröffnet werden.

5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist von zwei Seiten erschlossen. Durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden und durch die Kreisstraße ND26 im Westen.

Die geplante Wohn- und Arbeitsstätte wird ausschließlich über die bestehende Straße im Norden erschlossen. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Norden und an die Kreisstraße im Westen. Die geplante Erschließungsstraße verläuft dabei abschnittsweise entlang der östlichen Plangebietsgrenze, um langfristig eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde Oberhausen, eine abschnittsweise Neuausweisung von Gewerbeflächen an. Die vorgesehene Straßenbreite von 9-10 m ermöglicht eine reibungslose Abwicklung des gewerblichen Verkehrs. Zur Erschließung der Baufläche GEe kann die festgesetzte Pflanzbindung zur Eingrünung des Plangebiets und zur Erschließung der Bauflächen GE1 und GE2 die private Grünfläche jeweils durch zwei Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 20,0 m unterbrochen werden. Zugunsten einer flexiblen Parzellierung der gewerblichen Grundstücksflächen wird die Erschließung innerhalb der Gewerbeflächen offengehalten. Die Erschließung des Plangebiets ist somit sichergestellt.

Die oberirdischen Stellplatzflächen 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 und Süden eine Eingrünung der Planfläche durch Anpflanzen einer Baumreihe. Dadurch wird im Westen der straßenbegleitende Gehölzbestand entlang der Kreisstraße ergänzt bzw. weitergeführt und das Straßenbild aufgelockert. Aufgrund der vorhandenen Eingrünung des Bahndamms wird in Richtung Süden eine lockere Bepflanzung mit Bäumen für ausreichend erachtet. Zur Eingrünung in Richtung Osten ist eine dichtere Bepflanzung in Form einer zweireihigen Strauchhecke vorgesehen. Ca. 60 % der Randlänge der östlichen Grundstücksgrenzen ist dabei jeweils mit Sträuchern zu pflanzen, wobei diese auch gruppenweise angeordnet werden dürfen.

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

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck eines Wohnortes und einer Arbeitsstätte für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten dienen zulässig. Das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit GE (GEe, GE1 und GE2) gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da die Gemeinde Oberhausen einerseits über ausreichend viele Flächen für derartige Nutzungen im Ort verfügt und andererseits eine Ausweisung solcher Nutzungen an einem Standort wie diesem städtebaulich nicht zweckdienlich wäre. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs, gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Damit soll der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vorgebeugt werden. Aus ortsstrukturellen Gründen ist die Errichtung von Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

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. Diese entspricht der gemäß § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Für das Sonstige Sondergebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf 0,6 festgesetzt. Im Sondergebiet darf die maximal zulässige Grundflächenzahl 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.

Aufgrund der Topographie und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung im Norden ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen. Demnach sind im Sondergebiet maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Wandhöhe (WH) von 8,5 m und eine Gesamthöhe (GH) von 9,0 m als Höchstmaß zulässig. Angrenzend an das

Sondergebiet sind im GEe Gebäude mit einer maximalen WH von 8,5 m und einer maximalen GH von 10,0 m zulässig. Nachdem das Gelände ab der Geländekante in Richtung der Bahngleise stark abfällt und unmittelbar nach den Bahngleisen wieder ansteigt, sind im GE1 und GE2 höhere Wand- und Gesamthöhen zulässig. Gebäude dürfen hier mit einer maximalen WH von 10,0 m und einer maximal GH von 12,0 m errichtet werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Aufgrund des bewegten Geländes wird für jede Baufläche die Bezugshöhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss separat definiert. Die Angabe erfolgt als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Gebäude sind hier mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen größer als 50 m zulässig sind. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird somit nicht eingeschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung 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. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Damit können eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich das Vorhaben angemessen in das Ortsbild einfügt, werden neben den Gebäudehöhen die zulässigen Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung definiert. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° sowie Flachdächer zulässig. Für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung sind grelle und leuchtende RAL-Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem auf das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum störend wirken. Um das Bild eines zusammenhängenden, geschlossenen Gebäuderiegels im Gewerbegebiet zu verhindern, sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 80 m bei geschlossenen Wänden durch gestalterische Elemente, wie dem Versatz der Außenwände im Grundriss, dem Versatz in der Gesamthöhe, durch Materialwahl mit einer Farbgebung oder durch Fassadenbegrünung, zu gliedern.

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 die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten und nicht mehr als 10 % der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Gewerbegebiet zulässig. Die zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlagen sowie die zulässige Anzahl an Fahnen wird dabei begrenzt, um ein angemessenes und geordnetes Bild an Außenwerbung sicherstellen zu können. Um die Umgebung sowie den Straßenverkehr vor Störungen zu schützen trifft der Bebauungsplan weitere Einschränkungen zur Gestaltung der Außenwerbung.

Einfriedungen dürfen im Gewerbegebiet eine Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Gelände und im Sondergebiet eine Höhe von maximal 2,5 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Aus Landschafts- und Artenschutzgründen (Durchlässigkeit für Kleintiere) sind Einfriedungen mit einem Abstand von 0,1 m zum Boden zu errichten. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Damit ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft Richtung Westen geschaffen wird, sind die Bauflächen einschließlich deren Einfriedung einzugrünen. Um dies sicherzustellen, sind im Bereich der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern Einfriedungen mindestens 8 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

7.1 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 Nr. 27 „Plattenacker“ beigelegt und kam zu folgendem Ergebnis:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Überbauung einer Ackerfläche zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen und zugehörigen Verkehrsflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff unter Abwägung mit den bestehenden Planungszielen gering gehalten.

7.2 Artenschutz

Nachdem aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Fläche ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, wurde das Büro WipflerPLAN Pfaffenhofen a.d.Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten

Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht.

8 Weitere Belange

8.1 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.07.2020 mit der Auftrags-Nr. 7136.1 / 2020 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

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 in vorliegenden Fall nach Angaben der Gemeinde Oberhausen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Bahnhofstraße Unterhausen – 1. Änderung“ sichergestellt.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist vor allem darauf zu achten, dass die relevanten Lärmemittenten 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.

8.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im näheren Umfeld weder Bau-, noch Boddendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

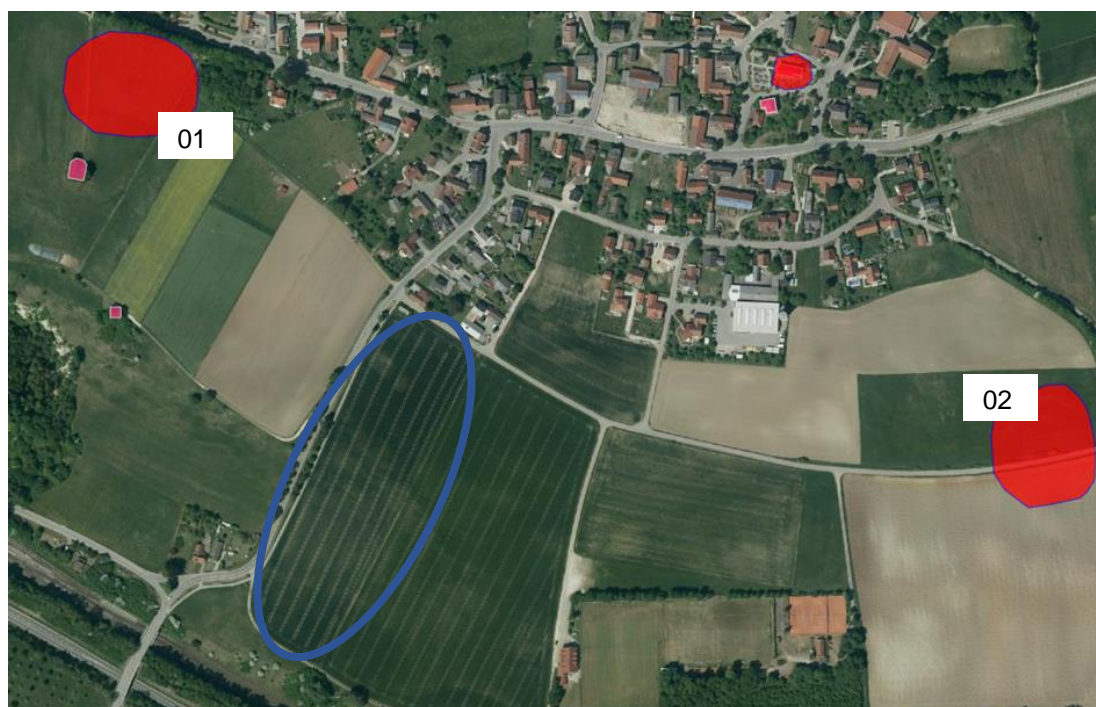


Abb. 4: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.³

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.

8.3 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/m².⁴ Damit liegt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Planumgriffs vor. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

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

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:

- Festsetzung flexibler Dachneigungen und -formen sowie eine flexible Baukörperstellung aufgrund großzügig gewählter Baugrenzen ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima

8.4 Bodenschutz

8.4.1 Kampfmitteluntersuchung

Im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung durch das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH⁵ konnte eine potentielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet ermittelt werden. Auf Höhe der straßenbegleitenden Gehölze ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Dies betrifft etwa 27 % des Projektgebietes. 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.

8.4.2 Altlasten

Laut dem geotechnischen Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung durch das Büro *EFUTEK* GmbH Geo- und Umwelttechnik⁶ 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 im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverureinigungen bekannt sein bzw. 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:

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

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

- 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 ZO-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 Straßenaufbruch 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.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Umgang mit Grundwasser und Niederschlagswasser

Das Grundwasserstockwerk liegt nach Literaturangaben in den tertiären Sedimenten der OSM bei ca. 390 - 395 m ü.NN und somit bei über 25 m unter der Geländeoberkante. Untersuchungen des Büros *EFUTECH* GmbH Geo- und Umwelttechnik haben Schichtwasser bei ca. 5,7 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Eine Bauwasserhaltung mit Verbaumaßnahmen wird bei der Ausführung von Baugruben nach derzeitigem Kenntnisstand und gleichbleibenden Grundwasserverhältnissen nicht notwendig werden. Bei erhöhten Niederschlägen ist aber mit deutlich höheren Schichtwasseranfall zu rechnen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind nur die bereichsweise am Westrand des Grundstücks lagernden Sande bedingt geeignet. Nach Laboruntersuchungen ergeben sich hier rechnerisch Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,1 - 2,3 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$.⁷

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

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Oberhausen ist durch die kommunale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Neuburg sichergestellt.

9.3 Abwasserbeseitigung

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

10 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		31.267 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	17.565 m ² 11.890 m ²
3.	Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	6.692 m ² 4.870 m ²
4.	Öffentliche Verkehrsfläche	3.595 m ²
5.	Private Grünflächen	3.415 m ²