



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“

Begründung

zur Planfassung vom 25.01.2024

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	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziele und Zweck der Planung	8
6	Planerisches Konzept	9
7	Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
7.4	Gestaltungsfestsetzungen	12
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
9.1	Umweltschutz	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
9.3	Artenschutz	14
10	Weitere Belange	15
10.1	Immissionsschutz	15
10.2	Denkmalschutz.....	15
10.3	Klimaschutz.....	16
10.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	17
11	Ver- und Entsorgung	18

11.1	Wasserversorgung	18
11.2	Abwasserbeseitigung	18
11.3	Abfallentsorgung	18
12	Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Baugebietes und der externen Ausgleichsfläche, o.M.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	8
Abb. 3:	Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	19
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

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

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 für die Erweiterung am derzeitigen Standort.

Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich, wodurch eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB (Baugesetzbuch) vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt werden kann. Nachdem Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2 Bauleitplanung

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans umfasste zwei teilträumliche Geltungsbereiche (TG1: Gewerbegebiet / TG2: Mischgebiet). Nachdem die Gemeinde vor kurzem das Gewerbegebiet „Plattenacker“ in Form eines Angebotsbebauungsplans im näheren Umfeld des Plangebietes ausgewiesen hat und das hier geplante Gewerbegebiet ausschließlich der Unterbringung des Schreinereibetriebes dienen soll, hat sich nach der frühzeitigen Beteiligung die städtebauliche Notwendigkeit ergeben, für den TG1 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 16.11.2023 die Teilung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ in die Bebauungspläne Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB) und Nr. 32.2 „Am Bergacker II“ (Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Aufgrund der anstehenden Feiertage wird die Frist der Beteiligung jedoch verlängert. Demnach wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 36 Tagen ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

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 Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Vorhaben liegt im Süden des Ortsteils Oberhausen mit Anbindung an den derzeitigen Ortsrand. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 und auch erschlossen 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. Nicht weit vom Betriebsstandort der Schreinerei entfernt verläuft die Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16. Die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Oberhausen, liegt nur unweit vom Plangebiet entfernt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Baugebietes und der externen Ausgleichsfläche, o.M.¹

1 Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand November 2023

3.2 Beschaffenheit

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich wie folgt:

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 (**TG1**) umfasst das Baugebiet mit einer Größe von ca. 19.225 m². Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den Planumfang auch die bestehenden Anlagen des Betriebs einbezogen. Hierzu gehören Gebäude mit Produktions- und Lagerflächen sowie Büro- und Ausstellungsräume, ein Spänesilo sowie eine Absaugzentrale. 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 und dienen der Eingrünung der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der TG1 umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 282 (Teilfläche - TF), 282/1, 282/3, 282/4, 282/5 und 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. Das vorhandene Betriebsgelände der Schreinerei ist nahezu eben. Die geplante Erweiterungsfläche weist hingegen ein Gefälle von Norden (ca. 441 m ü. NHN) nach Süden bzw. Südosten (ca. 436 m ü. NHN) auf.

Für den planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 2.545 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet (Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (**TG2**)).

Wirtschaftswege sind von der Planung nicht betroffen. Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet Oberhausen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)
- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] 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.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde einem ortsansässigen Schreinereibetrieb bei dessen Standortentwicklung unterstützen. Die damit verbundene Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze sind wesentliche Ziele der Bauleitplanung. Durch Einbeziehen des bestehenden Betriebsgeländes in die Planung und dem unmittelbaren Anschluss der geplanten Erweiterungsfläche an den Betriebsbestand ist insgesamt eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gegeben.

4.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird die Gemeinde Oberhausen dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 2.3.1.1 G Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. [...]

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

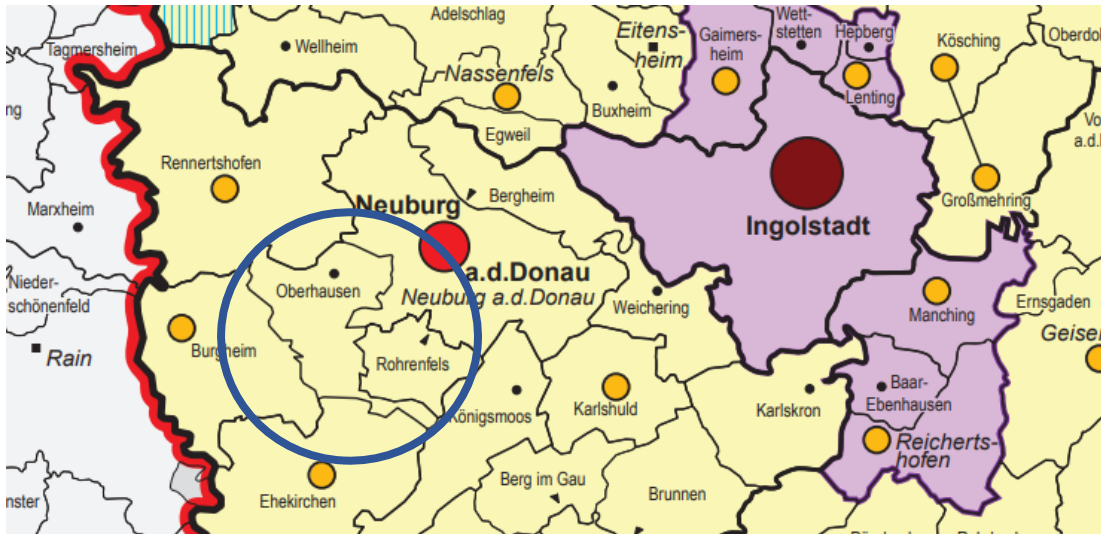


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

Die Baulandausweisung erfolgt in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit wird bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt flächensparend über Bestandsstraßen. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen werden im Bebauungsplan getroffen. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planbereich keine Aussagen.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits genehmigt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nun ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dar.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie daran angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 Ziele und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Oberhausen die Schreinerei Pettmesser bei deren Standortentwicklung unterstützen.

² Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ 19. Dezember 2022

Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, einen ausreichenden Spielräume für eine zukünftige Weiterentwicklung einzuräumen. 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 Produktions-, Lager- und Büroflächen. 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.

6 Planerisches Konzept

Städtebauliches Konzept

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Bestandsnutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und dem Betrieb die notwendige Erweiterung am derzeitigen Betriebsstandort eingeräumt werden. Die Erweiterung soll in vier Bauabschnitten realisiert werden. Aufgrund der aktuell beengten Situation sind dringend Lagerflächen erforderlich, wodurch diese in einem ersten Schritt (Bauabschnitt 1) südlich des bestehenden Wohnhauses entstehen sollen. Anschließend ist die Erweiterung der Produktions- und Lagerhalle in Richtung Süden beabsichtigt. Die Erweiterung der bestehenden Halle soll in zwei Bauabschnitten (Bauabschnitt 2 und 3) erfolgen. Dabei ist der unmittelbare Anschluss an den Bestand aus strategischen und produktionstechnischen Gründen zwingend erforderlich. In einem letzten Schritt (Bauabschnitt 4) soll im Südwesten des Areals ein Bürogebäude mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen entstehen. Aus Gründen der innerbetrieblichen Organisationsstruktur ist die Erweiterung der bestehenden Produktions- und Lagerhalle in Richtung Süden und somit quer zu den Höhenlinien geboten. Alle weiteren geplanten Baukörper werden parallel zu den Höhenlinien errichtet.

Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird von Westen und Süden über Bestandsstraßen erschlossen. Dabei soll die bestehende Grundstückszufahrt im Westen, über welche der Betriebsbestand aktuell erschlossen wird, aufrechterhalten und im Süden eine weitere Grundstückszufahrt errichtet werden. Der Lkw-Verkehr soll ausschließlich von Süden (Zu- und Abfahrt) erfolgen, um die Ortslage im Norden zu entlasten. Über die südliche Erschließungsstraße besteht außerhalb der Ortslage eine unmittelbare Anbindung an die westlich zum Betriebsstandort gelegene Kreisstraße ND26. Über die Kreisstraße besteht wiederum eine Anbindung an die südlich zum Baugebiet gelegene 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. Somit kann der Schwerlastverkehr in Richtung Süden abgewickelt werden.

Neben den bestehenden Stellplatzflächen im Nordwesten des Plangebietes sollen weitere Stellplätze im Süden, im Bereich der Erweiterungsfläche entstehen. Davon sind 12 Stellplätze unmittelbar an der südlichen Erschließungsstraße angeordnet.

Diese sollen außerhalb der Betriebszeiten auch öffentlich (für Erholungssuchende, Besucher der Sportanlage) genutzt werden können. Nachdem die betroffene Straße verkehrlich nicht stark frequentiert ist, wird dies von Seiten der Gemeinde befürwortet. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind offene Stellplätze, sofern auf diesen keine grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, in wasser-durchlässiger Bauweise, z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasen-pflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

Grünordnungskonzept

Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden Festsetzungen zur Eingrünung der Bauflächen getroffen. So wird im Osten durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ein grüner Ortsrand erzielt. Im Westen und Süden entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 5 – 8 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Der vorhandene Gehölzbestand südlich des bestehenden Wohnhauses wird soweit dies die Betriebsabläufe ermöglichen, als zu erhalten festgesetzt. Zur Gliederung der Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgeschrieben.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Von der Festsetzung einer Gebietsart im Sinne der Baunutzungsverordnung wird abgesehen. Die vorliegende Planung soll ausschließlich der Erweiterung des dort ansässigen Betriebes dienen, wodurch die konkrete Nutzung positiv festgeschrieben wird. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird diese Vorgehensweise ermöglicht. Zulässig ist ein Holzbaubetrieb (Schreinerei und Zimmerei) mit den hierzu gehörenden Nutzungen. Dazu zählen Produktions- und Lagerhallen, Freilagerflächen, Büroräume, Verkaufs- und Ausstellungsräume für Bauelemente-, Möbel- und Holzhandel, dem Betrieb untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze und Garagen. Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem die Errichtung einer Kapelle. Die Kapelle wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen werden private Grundstücksflächen zur Begrünung sowie eine Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei handelt es sich um das Bauland überlagernde Festsetzungen, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl als Nettobauland herangezogen

werden dürfen. So wird eine Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht. Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart unterbleibt, bietet sich aufgrund der beabsichtigten Nutzung die Parallelwertung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO an. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes (hier: Grundflächenzahl) beträgt 0,8. Die zulässige GRZ entspricht damit dem nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Unter Berücksichtigung und optimaler Ausnutzung der Topografie wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gestaffelt festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gelten die gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull. Eine Abweichung von diesen Höhenbezugspunkten um bis zu -1,0 m ist zulässig. Damit soll unter Berücksichtigung von möglichen Unstimmigkeiten in der späteren baulichen Umsetzung des Planvorhabens eine Abweichung zugelassen werden. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der äußeren Dachhaut und bei Flachdächern der obere Wandabschluss bzw. falls vorhanden die Oberkante Attika. Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) über den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten definiert.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Bauweise

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, sofern dies innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich ist. Aus Gründen der innerbetrieblichen Organisationsstruktur ist die unmittelbare Erweiterung der bestehenden Produktions- und Lagerhalle in Richtung Süden und somit eine Gebäudelänge von über 50 m geboten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind aufgrund des konkreten Vorhabens eng gefasst. Es wird daher erforderlich, die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb der Baugrenze zu regeln.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Die Bestandsgebäude haben zunächst Bestandsschutz. Sollte eine bauliche Veränderung erfolgen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 289 und 288 Gemarkung Oberhausen befinden sich dabei im Eigentum des Vorhabenträgers.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

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

Bauliche Gestaltung

Im Baugebiet sind unter Berücksichtigung des Baubestandes und der Anforderungen an eine gleichmäßige Belichtung Satteldächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig. Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulich untergeordneten Dachflächen werden zudem Flachdächer zugelassen. In Anlehnung an die in der Gemeinde üblichen und im baulichen Umfeld vorhandenen Dachfarben sind Dacheindeckungen in einem rot-, braun-, grau- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum auszuführen. Stark reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig, da diese störend auf das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum wirken. Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind und bei baulich untergeordneten Dachflächen. So können z.B. Eingangsüberdachungen und Vordächer beispielsweise als Glasdach ausgeführt werden.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Solaranlagen auf den Dachflächen, auch auf den begrüneten Dachflächen, zulässig. Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, dürfen Solaranlagen bei geeigneten Dächern nicht aufgeständert werden und die maximal zulässige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Dabei dürfen die Solarmodule eine Neigung von 10° (gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut) nicht überschreiten. Um den Bauherren Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausführung von Solaranlagen auf Dachflächen zu ermöglichen, werden darüber hinaus keine weiteren einschränkenden Regelungen getroffen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Gliederung der Fassaden und der damit verbundenen optischen Aufwertung. Um das Bild eines zusammenhängenden, geschlossenen Gebäuderiegels im Baugebiet zu vermeiden, sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m durch gestalterische Elemente, wie dem Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gebäudehöhe, durch einen Materialwechsel oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern. Für die Fassadengestaltung sind grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung störend auf das Gesamtbild wirken.

Werbeanlagen

Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden daher fassadengebundene Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 110 m² zugelassen, wobei die Ansichtsfläche fassadengebundener Werbeanlagen am Späneturm auf insgesamt 80 m² begrenzt wird. Zudem wird die zulässige Anzahl an freistehenden Werbeanlagen reguliert und so Beeinträchtigungen des Ortsbildes minimiert. Im Baugebiet dürfen drei Fahnen und zwei Hinweisschilder errichtet werden. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Eine gruppenweise Anordnung von Fahnen ist zulässig. Die Errichtung von Hinweisschildern ist bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Außenwerbung, die eine störende Fernwirkung unterbinden und den Straßenverkehr vor Irritationen und Störungen schützen.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine sichtbare Höhe von 2,0 m (inkl. Sockel) über Oberkante Gelände erreichen und sind offen (licht- und luftdurchlässig) zu gestalten. Sichtbare Sockel sind bis maximal 0,1 m über Oberkante Gelände zulässig. Ein durchgängiger Zaunsockel ist aus Sicherheitsgründen erforderlich. Dafür dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, die den überbaubaren Flächen zugewandt sind, errichtet werden. So können die vorgesehenen Grünstrukturen im Bereich der Eingrünung („privaten Grundstücksfläche zur Begrünung“ und „Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) von Kleinsäufern genutzt werden. Nachdem die an das Plangrundstück im Westen und Süden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereits eine Barriere für Kleinsäuger darstellen, wird an dieser Stelle ein durchgängiger Zaunsockel für vertretbar angesehen.

8 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.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen und Ausbaumaßnahmen ist der Betrieb an den Standort gebunden. Eine komplette Betriebsverlagerung der Schreinerei scheidet daher aus wirtschaftlichen Gründen aus. Im Wesentlichen sprechen strategische, aber auch produktionstechnische Gründe, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation für die Erweiterung am Standort. Eine Überprüfung alternativer Standorte erübrigt sich somit. Planungsalternativen wurden im Rahmen der Objektplanung unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Standortes untersucht.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 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.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Die Einstufung der Bauflächen vor der Bebauung erfolgt anhand einer im Mai 2023 durchgeführten Ortsbegehung. Von der Betrachtung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grundstücksflächen zur Begrünung sowie die Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen, da durch diese Nutzungsänderungen keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Baubestand ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen mit einer Größe von 2.545 m². Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen zu entnehmen. Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

9.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der aktuellen Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten per se nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Das Gutachten erstellt von der WipflerPLAN Planungsgesellschaft aus Pfaffenhofen/Ilm³ ist dem Bebauungsplan beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen planbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die untersuchten

3 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ und Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“, in der Fassung vom 16.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

Arten(gruppen) erfüllt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung sind den Festsetzungen und Hinweisen der Planzeichnung zu entnehmen.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

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

Schallschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.11.2023 mit der Auftrags-Nr. 8037.1 / 2022 - FB angefertigt. Dabei wurden die Lärmimmissionen des zukünftigen Gesamtbetriebes sachverständig untersucht. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den benachbarten schützenswerten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Misch-/Dorfgebiet bzw. ein Sonder-/Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Plattenacker“ unterschritten.

Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden betrieblichen Abläufe / Schalldaten werden dabei im städtebaulichen Durchführungsvertrag festgehalten.

Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich somit keine.

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. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten.

10.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet (TG1 und TG2) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Östlich des Baugebietes (TG1) befindet sich jedoch das Bodendenkmal (D-1-7232-0001 „Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“).

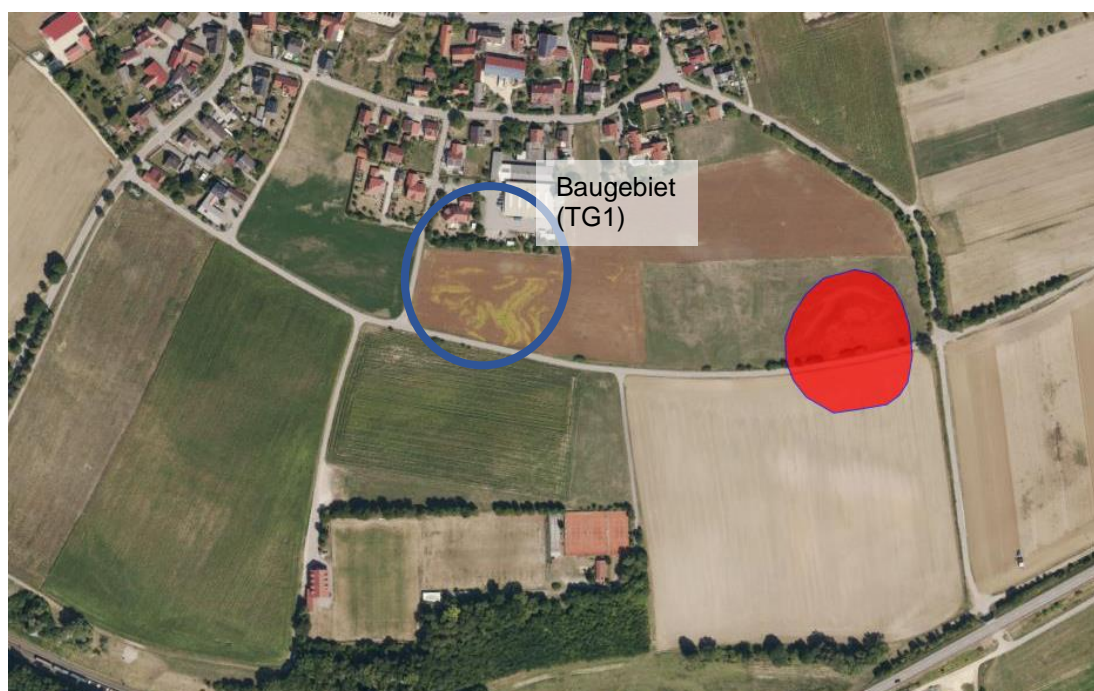


Abb. 3: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Aufgrund des in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindlichen Bodendenkmals, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.3 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 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.

⁴ Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand November 2022

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima
- Reduzierung der Versiegelung von Stellplätzen zur Regulierung klimatischer Aufheizungseffekte

10.4 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

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

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

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

11.2 Abwasserbeseitigung

Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Oberhausen. Die Kläranlage entspricht dem Stand der Technik (Bauart: Einstufige Belebungsanlage mit gemeinsamer aerober Schlammstabilisierung und innenliegender Nachklärung) und ist auf 3.000 EW bemessen. Reserven sind noch vorhanden. Ein leistungsfähiger Vorfluter (über rechten Binnenentwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung in die Donau, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden.

Regenwasserbehandlung

Untersuchung des Geotechnischen Büros Klaus Deller⁵ haben ergeben, dass innerhalb der Erweiterungsfläche schwach durchlässige bis sehr schwach durchlässige Böden vorliegen, welche zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Nachdem im Rahmen der Untersuchung der Geländetiefpunkt im Südosten der Erweiterungsfläche nicht begutachtet wurde, wurde als Nachtrag an dieser Stelle ein zusätzlicher Schürf in Auftrag gegeben (siehe Nachträgliche Ergänzung vom 31.08.2023). Dabei wurden erst in ca. 2 m Tiefe wasserdurchlässige Bodenschichten festgestellt, die eine Versickerung ermöglichen. Eine breitflächige Versickerung ist im Bereich der Erweiterungsfläche somit nicht möglich. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist daher durch geeignete Versickerungsanlagen im Baugebiet zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung des Betriebsbestandes erfolgt über Rigolen (Leerkiespaket in Vlies eingepackt). Diese Art der Versickerung (linienförmige Versickerung) ist zum aktuellen Zeitpunkt auch für die Erweiterungsfläche beabsichtigt.

Grund-/Schichtwasserableitung

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

11.3 Abfallentsorgung

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

⁵ Baugrunduntersuchung - Baugebiet „Am Bergacker“ Oberhausen in der Fassung vom 29.03.2023, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München

12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1)		19.225 m²
1.	Gewerbegebiet	17.665 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>8.700 m²</i>
	<i>davon private Grundstücksfläche zur Begrünung</i>	<i>955 m²</i>
	<i>davon Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>530 m²</i>
	<i>davon Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher</i>	<i>250 m²</i>
2.	Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.560 m ²
Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)		2.545 m²
	Ausgleichsfläche	2.545 m ²

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Eingriff

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Ausgangszustand	Zielzustand	Fläche (gerundet) [m²]	Ausgangszustand [WP]	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensiv bewirtschaftete Äcker	Umwandlung in Baufläche	7.975	3	0,80	19.140
Gehölze (Hecke, Einzelbäume), Grünfläche mit Obstbäumen	Umwandlung in Baufläche	640	8	0,80	4.096
Summe [WP]		8.615			23.236

Planungsfaktor		
Vermeidungsmaßnahmen	Begründung	Sicherung
1 Eingrünung der Bauflächen durch naturnahe Gestaltung	Grünflächen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Bäume sind wichtig für das lokale Klima - sie filtern Stäube und Partikel aus der Luft und sind hervorragende Schattenspendler.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2 Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3 Sicherung erhaltenswerter Gehölze	Erhalt von Gehölzstrukturen zur inneren Durchgünung des Baugebietes.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
3 Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen	Eine an das Gelände angepasste Höhenstaffelung der baulichen Anlagen trägt zur Reduzierung der Geländeänderungen und so zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild bei.	Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan
Summe (max. 20%)		15%
Summe [WP]		19.751

Summe Ausgleichsbedarf gerundet [WP]	19.750
---	---------------

Ausgleich

Ausgleichs- maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Abschlag	Fläche [m²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen										
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	0	2.545	8	20.360

Summe Ausgleichsumfang [WP]	20.360
------------------------------------	---------------

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang [WP]	20.360
Summe Ausgleichsbedarf [WP]	19.750
Differenz [WP]	610