



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.01.2024

Projekt-Nr.: 3042.204

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 67 94-0

Fax: 08431 / 67 94-20

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

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

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

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	4
3.2	Beschaffenheit.....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	10
7.4	Gestaltungsfestsetzungen .....	10
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>12</b>
9.1	Umweltschutz .....	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
9.3	Artenschutz .....	12
<b>10</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>13</b>
10.1	Immissionsschutz .....	13
10.2	Denkmalschutz.....	13
10.3	Klimaschutz.....	14
10.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	15
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>

11.1	Wasserversorgung .....	15
11.2	Abwasserbeseitigung .....	16
11.3	Abfallentsorgung .....	16
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>

## 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. ....	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	8
Abb. 4:	Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	14

## Tabellenverzeichnis

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

## Anlagenverzeichnis

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

## 1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.2 „Am Bergacker II“ möchte die Gemeinde Oberhausen die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle sowie eines Mehrfamilienhauses am südlichen Ortsrand des Hauptorts ermöglichen. Dabei soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet und natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen berücksichtigt werden.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugestzbuch) 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 teilräumliche Geltungsbereiche (TG1: Gewerbegebiet / TG2: Mischgebiet). Nachdem die Gemeinde vor kurzem das Gewerbegebiet „Plattenacker“ in Form eines Angebotsbebauungsplans im näheren Umfeld des Plangebiets 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 angemessen 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.

Der Bebauungsplanumgriff liegt im Süden des Ortsteils Oberhausen in direkter Anbindung an den derzeitigen Ortsrand. Das Plangebiet ist im Norden und Westen von Bebauung umgeben. Im Osten wird die Planfläche von der Nußbaumstraße begrenzt und zugleich erschlossen. Durch den straßenbegleitenden Gehölzbestand ist die Fläche in diese Richtung bereits wirkungsvoll eingegrünt. Im Süden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemeinde Oberhausen, nur unweit vom Plangebiet entfernt.



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

### 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. 3.220 m<sup>2</sup>. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland ist seit dem Jahr 2022 im Vertragsnaturschutzprogramm enthalten und wird im Sinne der Artenvielfalt bewirtschaftet. Um den aktuellen ökologischen Zustand der betroffenen Grünlandfläche bewerten zu können wurde die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer vegetationskundlichen Kartierung beauftragt. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 24.05.2023 wurden 11 Gras- und 18 Krautarten auf der Wiesenfläche erfasst. Anhand mehrerer, in Frage kommender Tafeln des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach § 30 BNatSchG und nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) wurde zum einen das Vorhandensein von Arten, die einen gesetzlichen Schutz bedingen und zum anderen weitere, relevante Bedingungen (z.B. Deckungsgrad etc.) geprüft. Für eine Flachlandmähwiese lebensraumtypische und wertgebende Arten konnten

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand November 2023

nicht nachgewiesen werden. Die Fläche steht somit nicht unter gesetzlichem Schutz. Unmittelbar auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Östlich des Planbereichs besteht straßenbegleitend eine Hecke. Der TG1 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen.

Für den planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 2.570 m<sup>2</sup> 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, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

## 4.2 Regionalplan

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

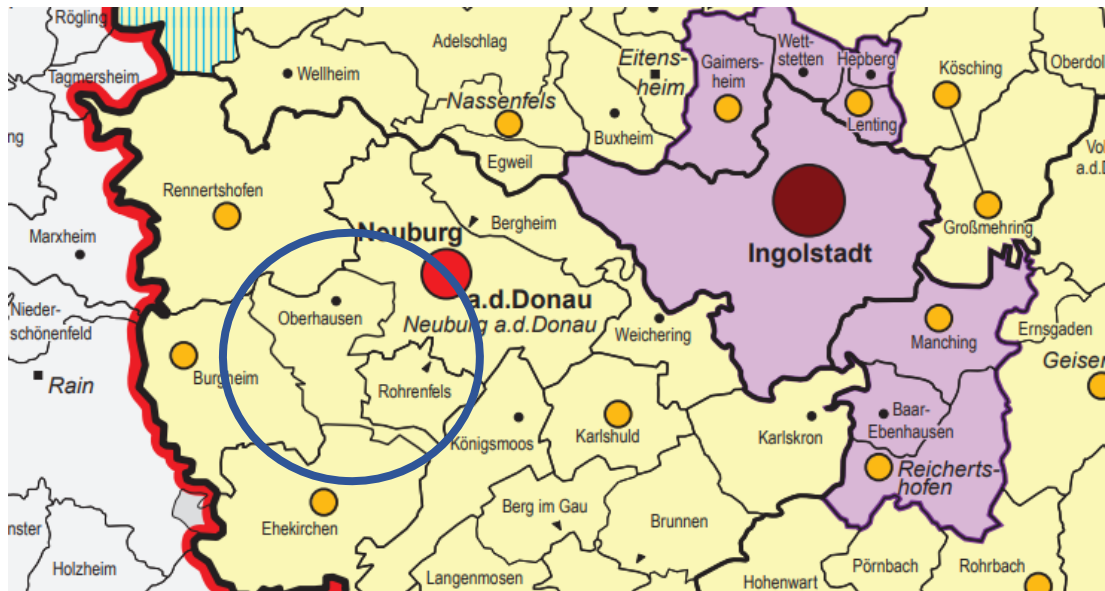


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

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

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

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

Das geplante Vorhaben dient der Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. 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 Flächennutzungsplan

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes (MI) entspricht das Planvorhaben den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Vorhaben kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht veranlasst.



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

### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

## 5 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Unterbringung einer fortwirtschaftlichen Lagerhalle sowie eines Wohngebäudes auf einem gemeinsamen Grundstück, in Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. 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

Im vorderen Bereich des Plangrundstücks, an der Nußbaumstraße, ist die Errichtung einer Lagerhalle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb geplant. Im rückwärtigen Grundstücksteil soll ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten entstehen.

Beide Nutzungen werden von Osten über die Nußbaumstraße verkehrlich erschlossen. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind offene Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

Der Standort öffnet sich zu zwei Seiten zur freien Landschaft. Nachdem der straßenbegleitende Gehölzbestand in Richtung Osten bereits eine wirkungsvolle Eingrünung darstellt, sind hier keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen veranlasst. In Richtung Süden hingegen wird durch die geplante Bepflanzung mit Sträuchern ein grüner Ortsrand erzielt. Von der verpflichtenden Festsetzung, Bäume innerhalb der Eingrünung zu pflanzen, wird hier zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen abgesehen. Darüber hinaus ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Damit soll ein Beitrag zur inneren Durchgrünung geleistet bzw. kann die geplante Ortsrandeingrünung durch Baumpflanzungen sinnvoll ergänzt werden.

## 7 Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungsmischung ist als Gebietscharakter ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen an diesem Standort städtebaulich und ortsstrukturell nicht zweckdienlich sind. Des Weiteren sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus dem selbigen Grund im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes (hier: Grundflächenzahl) von 0,6 wird dadurch planbedingt unterschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Baugebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 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. Damit sich das geplante Wohngebäude in die Umgebungsbebauung einfügt, wird zusätzlich die maximale Grundfläche für Wohngebäude geregelt. Demnach dürfen Wohngebäude entsprechend dem näheren baulichen Umfeld eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamthöhe definiert. Im Baugebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe (GH) von maximal 9,0 m zulässig. Zur besseren Bestimmbarkeit der zulässigen Gesamthöhe ist ein unterer und oberer Bezugspunkt definiert. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss gilt die Höhe 444,0 m ü. NHN als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußeren Dachhaut.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

#### Bauweise

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Bei der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50,0 m nicht überschreiten.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus werden maximal 4 Wohneinheiten zugelassen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt. Zu Gunsten einer flexiblen Gebäudesituierung wird ein weiträumig gefasste Baufenster definiert. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind demgegenüber auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie außerhalb der Ortsrandeingrünung ("Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern") errichtet werden.

#### 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.

### **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 erzielt werden.

### Bauliche Gestaltung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 30° zulässig. Die gewählten Dachformen fügen sich in die örtliche Baustruktur ein. Dies wird westlich und nördlich das Baugebietes sichtbar. Hier sind bereits Gebäude mit Walmdach vorhanden. Darüber hinaus sind im direkten baulichen Umfeld Satteldächer vorzufinden. 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.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig. Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, dürfen Solaranlagen bei geneigten Dächern nicht aufgeständert werden und die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern 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.

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.

### Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind offen, d.h. licht- und luftdurchlässig zu errichten. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben sein. Daher sind Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante Gelände zu errichten. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Terrassentrennwände als Sichtschutz auf einer Länge von 3,0 m. Um in Richtung Süden einen durchgehenden grünen Ortsrand zu schaffen, sind im Bereich der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern Einfriedungen mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

## **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. Das geplante Mischgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen durch die Darstellung einer

gemischten Baufläche bereits konzeptionell vorbereitet. Standortalternativen scheiden daher aus. Die bauliche Entwicklung stellt eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Die Bodenversiegelung wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf ein notwendiges Maß reduziert.

## **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 Baufläche vor der Bebauung erfolgt anhand einer im Mai 2023 durchgeführten vegetationskundlichen Kartierung. Von der Betrachtung ausgenommen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Bindung zur Anpflanzung von Sträuchern, da durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen mit einer Größe von 2.570 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Anhand von Übersichtsbegehungen wurde die herangezogene Ausgleichsfläche immer wieder begutachtet. Ihr Ausgangszustand wird als artenarmes Extensivgrünland eingestuft, da sich die Wiesenfläche wesentlich artenärmer darstellt als die vegetationskundlich kartierte Wiesenfläche direkt am Ortsrand (Baufläche). 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/Ilm<sup>3</sup> 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 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.

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 Baugebiet selbst weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Südlich des Baugebietes bzw. im Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich das Bodendenkmal (D-1-7232-0001 „Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher 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.

---

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

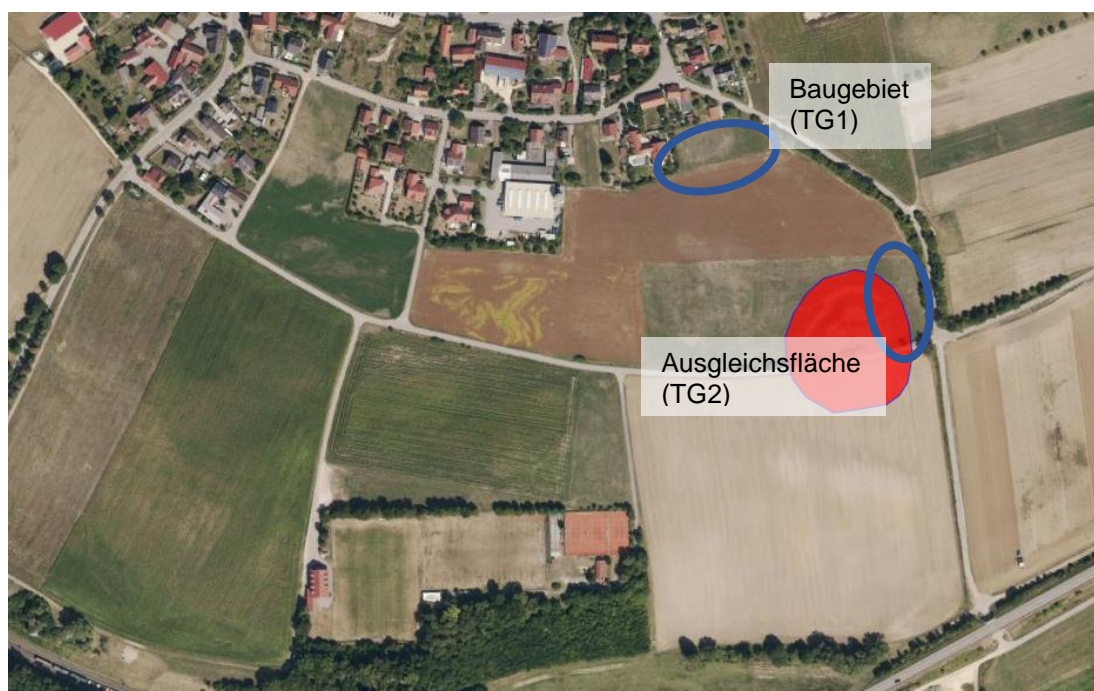


Abb. 4: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

### 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/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> 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 Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

#### Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

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

<sup>4</sup> Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand November 2022

- Weiträumig gefasstes Baufenster ermöglicht eine Südorientierung der Gebäude und somit eine optimale Ausnutzung von Solarenergie

#### **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 des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 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

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Baugebietes breitflächig zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung vor Ort nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentlichen Mischwasserkanal zu beseitigen.

### 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.

## 12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1)</b>		<b>3.220 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet		3.220 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>		<i>1.865 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern</i>		<i>530 m<sup>2</sup></i>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)</b>		<b>2.570 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche		2.570 m <sup>2</sup>



### Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

#### Eingriff

Beeinträchtigungsintensität							
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Grünland extensiv genutzt, kräuterreich	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche	GRZ > 0,35: Typ A	2.795	Typ A1: 0,8 - 1,0	0,85 *	2.376
Ackerfläche	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche	GRZ > 0,35: Typ A	425	Typ A1: 0,3 - 0,6	0,45 *	191
Summe [m²]							2.567

\* Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > oberer Wert der Eingriffsschwere

**Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors:**

1 Eingrünung der Bauflächen durch naturnahe Gestaltung	Schutzgut Arten und Lebensräume, Landschaftsbild	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
2 Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen	Schutzgut Boden	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3 Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, hier: durchgehende Sockelmauern bei Zäunen	Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

<b>Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]</b>	<b>2.570</b>
---------------------------------------------	--------------

#### Ausgleich

Nachweis Ausgleichsfläche	Fläche (gerundet) [m²]
Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 282, Gemarkung Oberhausen)	2.570

<b>Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]</b>	<b>2.570</b>
---------------------------------------------	--------------

#### Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]	2.570
Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]	2.570
Differenz [m²]	0