



Gemeinde Oberhausen

Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie Teilaufhebung

Begründung

zur Planfassung Stand 29.10.2019

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen

Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Tel.: 0 84 31 – 67 94-0
Fax: 0 84 31 – 67 94-20
e-mail: info@gemeinde-oberhausen.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Grünordnung:

Dr. H. M. Schober

Kammerhof 6
85354 Freising
Tel.: 08161 3001
Fax.: 08161 94433
e-mail: zentrale@schober-larc.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	3
2	Lage und Erschließung des Plangebiets.....	3
3	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
6	Planerisches Konzept.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	10
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.5	Geländeänderungen.....	10
7	Grünordnung	11
8	Eingriffe in Natur und Umwelt	12
9	Europäischer Artenschutz.....	13
10	UVP-Bericht.....	13
11	Waldrecht	14
12	Belange des Immissionsschutzes.....	14
13	Belange des Denkmalschutz	19
14	Klimaschutz.....	20
15	Ver- und Entsorgung	21
16	Altlasten	21
17	Flächenbilanz	22

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Nr. LA 19-083-G01-01 vom 29.10.2019 – Anlage 1
- Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Fa. TanQuid GmbH & Co. KG, Tanklager Oberhausen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, TÜV_SÜD, Nr. SVO_2017_023 vom 13.02.2017 - Anlage 2
- Umweltbericht vom 05.09.2019, Büro Dr. H. M. Schober vom Mai 2019 – Anlage 3
- Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs, Büro Dr. H. M. Schober vom Mai 2019 – s.Begründung Kapitel 8
- Schemaschnitt – Anlage 5
- Stellungnahme zu angemessenen Sicherheitsabständen im Sinne BIm-SchG/Störfallverordnung bezogen auf einen neuen Standort im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, TÜV-Süd vom 20.08.2019 – Anlage 6
- Artenschutzbeitrag, Büro Dr. H. M. Schober vom August 2019 – Anlage 7

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Oberhausen – 1. Änderung und Erweiterung sowie Teilaufhebung“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst die Flurnummern 308/3, 1635/3, 1635/4 (TF), 1635/23, 1635/24, 1635/12 (TF), jeweils Gemarkung Oberhausen.

Die Teilaufhebung betrifft die sich aus dem Umgriff der Änderung und Erweiterung ergebenden „Restflächen“, im Westen und Osten des Geltungsbereichs mit folgenden Flurnummern:

Fl. Nr. 1635/8 (TF) und 1635/25 (TF), jeweils Gemarkung Oberhausen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“ vollständig.

2 Lage und Erschließung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von 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. Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Unterhauser Forst.

Die Gemeinde ist durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 16 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Große Kreisstadt Neuburg ist ca. 4 km, das Oberzentrum Ingolstadt ca. 30 km entfernt. An die Bundesautobahn A 9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde über mehrere Regionalbuslinien und über die Donautalbahn mit einem Bahnhof im Ortsteil Unterhausen verkehrsmäßig angebunden.

Der Industriepark Oberhausen ist über die Zu- und Abfahrt nach Sinning direkt an die Bundesstraße B16 angebunden.

Ebenso verfügt das Industriegebiet über einen direkten Anschluss an die im Norden verlaufende Bahnlinie Ingolstadt – Donauwörth.

Das Gelände im Geltungsbereich ist topographisch stark bewegt und steigt im Bereich der Bauflächen von ca. 422 m ü. NN im Norden auf ca. 442 m ü. NN im Süden an.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Oberhausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „*Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)
- Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben. (A I, Leitbild G)

- Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte“ (A II zu 2 G).

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Lärmschutzzone um den Flugplatz Neuburg-Zell wurde aufgehoben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen einschließlich seiner bisherigen Änderungen ist das Plangebiet als geplantes Sondergebiet „Freizeitpark“ dargestellt.

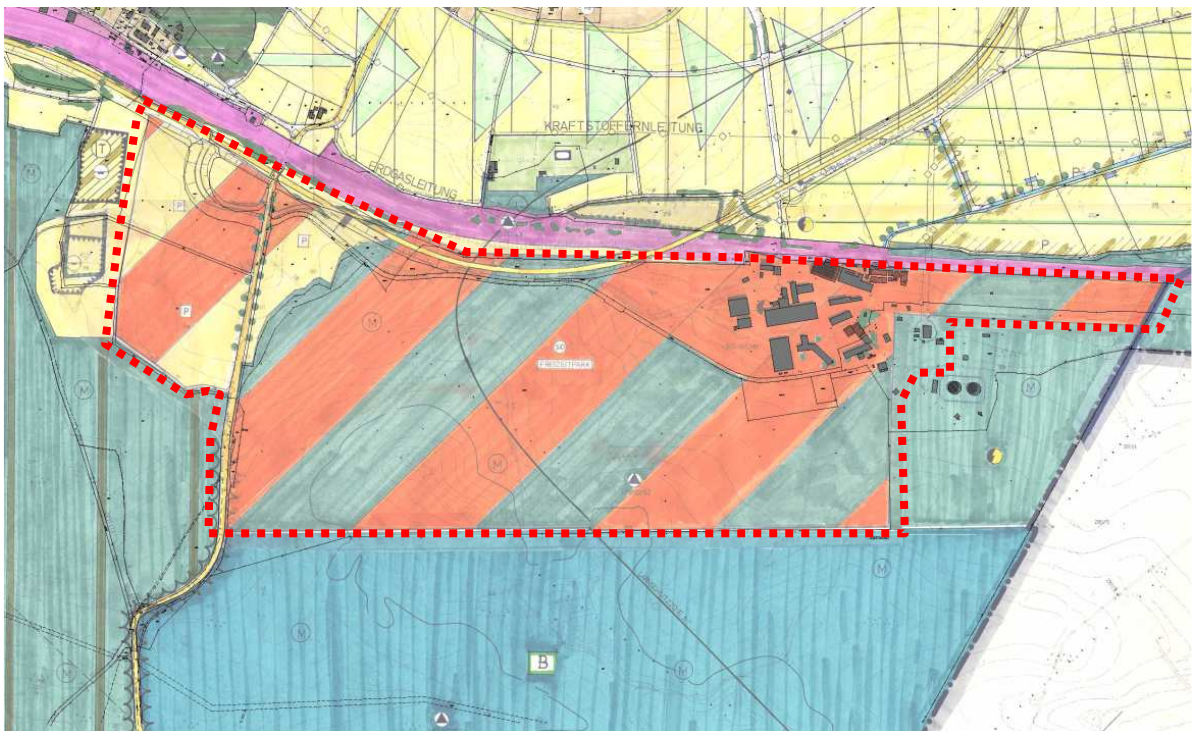


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde
Kennzeichnung der Lage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wird im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (16. Flächennutzungsplanänderung).

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das geplante Sondergebiet „Freizeitpark“ wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umgesetzt.

Der Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“ wurde 1998 zur Rechtskraft gebracht.

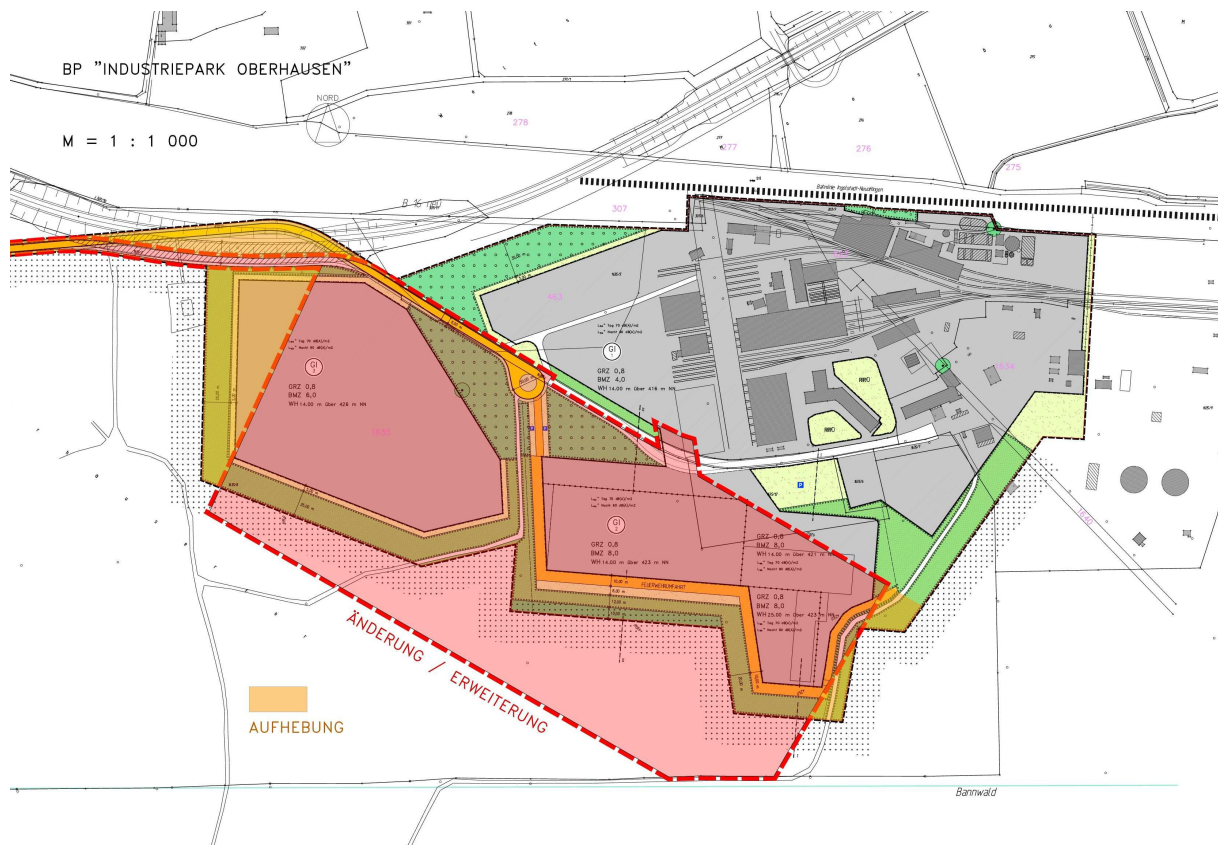


Abbildung 3: Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“, Planzeichnung

Der Bebauungsplan sieht ein Industriegebiet vor, das räumlich in drei Teilbereiche gegliedert ist. Als qualifizierter Bebauungsplan trifft er zudem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Erschließung sowie immissionschutzrechtliche Festsetzungen vor. Randliche Grünfläche sichern die Durchgrünung.

Die vorliegende Planung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industriepark Oberhausen“ betrifft den südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, südlich der Zufahrtsstraße.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Oberhausen möchte die Belange der Wirtschaft stärken und dazu beitragen, dass ein regional ansässiger Industriebetrieb mit Erweiterungsbedarf in der Region verbleiben kann. Die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen steht dabei im Vordergrund. Der bestehende „Industriepark Oberhausen“ soll deshalb weiter ausgebaut werden

Im Jahre 1935 wurde das ca. 220 ha große Gesamtgelände von der Wifo (Wirtschaftliche Forschungsgesellschaft) übernommen und dort ein Tanklager und ein Kesselwagenreparaturwerk errichtet. Das Tanklager Unterhausen war während des 2. Weltkrieges eines der

größten Tanklager in Deutschland, das bis heute zur Erdölbevorratung und zur Versorgung der Flughäfen mit Treibstoff dient.

Das Gelände ist an die FBG-Leitung (Nato-Pipeline) angeschlossen.

Die Bundesrepublik Deutschland hat in den folgenden Jahrzehnten das Gelände mit ihren Betrieben übernommen und letztlich über den Verkauf der Anteile an die IVG AG privatisiert.

Die IVG AG wollte ab 1994, ihren Industrieort in der Gemeinde Oberhausen weiterentwickeln.

Unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Reparaturwerk, Industriereinigung und gewerbliches Tanklager, auf einer Teilfläche von ca. 16 ha, wurden weitere Flächen für Industrieansiedlungen im Rahmen des Bebauungsplans „Industriepark Oberhausen“ vorbereitet.

Im gesamten Gelände werden unterirdische Tanks zur Lagerung und Umschlag genutzt.

Mit Zustimmung des Eigentümers der IVG AG wurde der südliche Bereich des Geländes als Bannwald im Regionalplan der Region 10 ausgewiesen und das Ersatzaufforstungsverhältnis 1:1 festgeschrieben.

Nachdem die Umsetzung eines auf dem Gelände zeitweise geplanten Freizeitparks nicht erfolgte hat die IVG AG an zwei verschiedene Eigentümer (Kesselwagenreparatur einerseits und Tanklagerbetrieb andererseits) das Gelände veräußert.

Die Eigentümer des Tanklagers haben nun eine ca. 15 ha große Fläche, südlich der Zufahrtsstraße, an die Fa. SONAX veräußert.

Die Firma SONAX möchte einen zweiten Standort als Produktions-, Lager- und Logistikstandort im „Industriepark Oberhausen“ aufbauen.

Die Firma SONAX unterhielt und unterhält bereits enge wirtschaftliche Beziehungen zum IVG-Tanklager, jetzt Tanquid und lagert dort ihr Rohprodukt in den Tanks ein.

Durch die Entwicklung und Erweiterung des Industrieparks Oberhausen für die Fa. SONAX können aufwändige Transporte zum bestehenden Standort entfallen und betriebliche Wege verbessert werden.

Zudem ist mit dem bestehenden Gleisanschluss die Einrichtung eines Umschlagplatzes (z. B. als Bahnanschluss für die Firma SONAX) bzw. Abstellplatz für Gefahrgutcontainer möglich.

Die überaus günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen sind maßgebend für diese Standortwahl der Firma SONAX.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde kommt diesem Belang insofern nach, als dass die neuen Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehenden Industrie- und Verkehrsflächen entwickelt werden. Neue Verkehrserschließungen sind nicht erforderlich, Flächeninanspruchnahme hierfür kann vermieden werden.

6 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Oberhausen möchte durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des neuen Werkstandortes für die Firma SONAX vorbereiten.

Die Betriebsbereiche umfassen im Einzelnen:

- Lager von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen
- Produktion mit Zwischenlagerung
- Lager- und Logistikzentrum von Fertigwaren
- Verwaltung
- Soziale Einrichtungen
- Werkstätten
- Nebengebäude für technische Einrichtungen und Geräte

Dazu wird die gesamte technische Infrastruktur eines Werksstandortes aufgebaut, welche für eine Produktion und ein Logistiklager erforderlich sind (z.B. Blockheizkraftwerk, Abwasserbehandlung usw.).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Ebenso werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit sollen bestehende Einzelhandelsstandorte, welche in integrierter Lage näher zu vorhandenen Wohngebieten gelegen sind, nicht geschwächt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Maßzahl entspricht damit der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete. Eine intensive

Nutzung des ausgewählten Standorts soll dazu beitragen, dass weitere Flächen im Außenbereich geschont werden. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bestehen nicht. Damit wird zugleich ein Grundstücksfreiflächenanteil von 20% gesichert, der ökologische und klimatische Vorteile mit sich bringt (Versickerung von Niederschlagswasser, Durchlüftung, Durchgrünung etc.).

Als Berechnungsgrundlage für die GRZ werden die Flächen der Buchgrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen sind, gesamt (incl. der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung, sowie der festgesetzten Grünflächen) herangezogen. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Eigentümerstraße) sind in Abzug zu bringen.

Es ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 35 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die talseitig geplante Höhenlage der Betriebsflächen (427 m ü. NN) festgesetzt.

Die Vorgaben des nahe gelegenen Militärflughafens Neuburg sind dabei berücksichtigt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgesetzt, um dem künftigen Betrieb eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: wie in der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Längenausdehnungen (Länge und Breite) eines Gebäudes darf abweichend mehr als 50 m betragen. Damit wird den Anforderungen im Industriebau mit großflächigen Produktionshallen Rechnung getragen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Das Industriegebiet wird über die bestehende Werksstraße erschlossen. Diese ist als öffentlich gewidmete Eigentümerstraße festgesetzt.

Im Zufahrtsbereich zum Werksgelände SONAX ist eine für Schwerlastverkehr ausreichend groß bemessene Wendeanlage vorgesehen.

Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind im Nahbereich der Zufahrt im Norden des Betriebsgeländes angeordnet.

6.5 Geländeänderungen

Das geplante Gelände soll sich durch die Staffelung in drei Höhenniveaus an die topographisch bewegte Bestandssituation im Norden und Süden anpassen.

Zwischen dem Zufahrtsbereich mit den geplanten Stellplätzen (ca. 422 m ü. NN) und dem nördlichen Vorfeld der geplanten Hallen (ca. 427 m ü. NN) ist dabei eine Höhendifferenz von 5 m zulässig.

Zur südlichen Umfahrt der Hallen ist ein weiterer Geländesprung um 7 m (auf ca. 435 m ü. NN) geplant. (siehe Anlage 5 – Schemaschnitt)

7 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die Bebauung möglichst verträglich in die umgebende Landschaft einzubetten, die im Geltungsbereich vorhandenen Höhenunterschiede gestalterisch möglichst harmonisch aufzunehmen und die nicht überbauten Flächen durch Grünflächen zu gliedern. Als wesentliche Maßnahmen der Grünordnung sind daher zukünftig vorgesehen:

- Eingrünung des Geländes und Anschluss an den vorhandenen Waldbestand im Süden, Osten und Westen durch Herstellung eines mehrstufigen Waldmantels im Bereich der Geländeböschungen,
- Erhalt des Gehölzbestandes im Norden, um die Einsehbarkeit von Norden von den Siedlungsbereichen von Oberhausen her zu minimieren und dadurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren,
- Schaffung naturnah gestalteter Versickerungsflächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser,
- Gliederung der Parkplätze und Höhengsprünge durch vielfältige Pflanzflächen und Einzelbäume,
- Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien auf den Grünflächen im Geltungsbereich.

Auf den festzusetzenden Flächen für Wald südlich, westlich und östlich der Bauflächen wird die Lage des geplanten Industriegebiets innerhalb des Waldes aufgegriffen und ein mehrstufiger, lichter Waldmantel mit Hochstaudensaum hergestellt, der an die vorhandenen Waldflächen anschließt und zu den Bauflächen abnimmt. Gepflanzt werden standortgerechte, heimische Gehölze. Ein blütenreicher Hochstaudensaum sorgt für eine optisch ansprechende Eingrünung der gebäudenahen Flächen und stellt zudem einen Lebensraum für unterschiedliche Insektenarten dar. Die Herstellung erfolgt per Ansaat mit autochthonem Saatgut, das das Artenspektrum des Biotoptyps K132 der Bayerischen Biotopwertlist abdeckt. Um den lichten Charakter des Waldsaums zu erhalten sollte dieser regelmäßig auf den Stock gesetzt werden. Jedoch ist darauf zu achten, dass dies in einem Umtrieb mit einem Rhythmus von mind. fünf Jahren geschieht, sodass nie der gesamte Saum gleichzeitig zurückgeschnitten wird.

Auf einem Streifen im Nordwesten des Gebiets zwischen Erschließungsstraße und geplantem Baugrundstück wird der vorhandene Gehölzbestand erhalten und dauerhaft gepflegt. Die Gehölzkulisse dient der Abschirmung der Bebauung nach Norden hin und minimiert die Einsehbarkeit der bebauten Bereiche insbesondere von der auf den Hangkuppen des Gegenhangs im Norden liegender Ortschaft Oberhausen.

Die Stellplatzflächen im Norden werden aus versickerungsfähigen Belägen hergestellt. Die regelmäßige Verteilung der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen gewährleistet eine großflächige Beschattung durch die Baumkronen und eine optische Abschirmung der Gebäude gegenüber der Umgebung nördlich des Baugrundstücks. Pro 5 Stellplätze wird ein Baum 1. Ordnung gepflanzt.

Die Versickerungsflächen im Nordosten werden naturnah gestaltet. Die Begrünung erfolgt durch Ansaat mit autochthonem Saatgut für feuchte Hochstauden und magerem, blütenreichem Grünland. Im Bereich um die Versickerungsflächen werden außerdem mindestens fünf standortgerechte Bäume 1. Ordnung gepflanzt.

Auf den betrieblichen Grünflächen wird artenreiches Extensivgrünland hergestellt. Die Herstellung der Flächen erfolgt per Ansaat mit autochthonem Saatgut, das das Artenspekt-

rum des Biotoptyps G212 der bayerischen Biotopwertliste abdeckt. Die Wiesenflächen sind einmal jährlich zu mähen mit anschließender Abfuhr des Mahdguts.

Innerhalb der Grünflächen im Geltungsbereich (Fläche zum Erhalt des Gehölzbestands, betriebliche Grünflächen, Flächen für Wald) sind außerdem artenschutzrechtliche Maßnahmen für Reptilien und Amphibien zulässig (vgl. Umweltbericht Kap. 4.2.3)

8 Eingriffe in Natur und Umwelt

Die Planung stellt hinsichtlich Natur- und Umweltschutz aufgrund der großflächigen Versiegelung einen erheblichen Eingriff dar. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Teilflächen des Gebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Industriepark Oberhausen“ und sind dort als Industriegebiet festgesetzt. Das in Teilen des Planungsgebiets festgesetzte Industriegebiet wurde nie errichtet. Das damals berechnete naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis für jene Flächen wurde dementsprechend nie abgegolten und fließt deshalb nicht in die aktuellen Berechnungen des Ausgleichsflächenbedarfs mit ein. Als Ausgangszustand für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses wird der tatsächliche Bestand vor Ort angesetzt.

Flächen mit Ausgleichserfordernis entstehen durch die Bauflächen des GI sowie durch die Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen im Westen bzw. Norden. Die Flächen für Versickerung und die Flächen für Wald erzeugen kein Ausgleichserfordernis

Die Berechnung unter Zugrundelegung der aufgeführten Zuordnungen ergibt ein Ausgleichserfordernis von 12,4 ha.

Die Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen ist auf folgenden, bereits gesicherten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:

Flurst.-Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flächengröße
322	Oberhausen	Unterhausen	0,53 ha
448/1	Pöttmes	Immendorf	1,61 ha
135	Pöttmes	Immendorf	0,89 ha
319	Oberhausen	Oberhausen	0,40 ha
	Burgheim *		2,0 ha
354	Rennertshofen	Rohrbach	5,83 ha
4676	Burgheim	Burgheim	1,24 ha
SUMME			12,5 ha

*) Die Fläche liegt innerhalb des Flächenpools des Donausmoos-Zweckverbandes. Eine flurstücksgenaue Zuordenbarkeit ist nicht möglich.

Die Flächen werden unter Beachtung forstwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Aspekte als standortgerechte Laub- bzw. Laubmischbestände aufgeforstet. Die Waldränder werden als mehrstufige Waldmäntel mit Hochstaudensaum hergestellt und entwickelt. Geplant ist eine flächige Überlagerung des naturschutzrechtlichen und walddrechtlichen Ausgleichs auf den genannten Flächen.

9 Europäischer Artenschutz

Anhand einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde das Bebauungsplanvorhaben mit seinen Wirkungen auf gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und hinsichtlich der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht. Grundlage dafür waren die Ergebnisse gezielter Erfassungen zu den relevanten Arten im Gebiet. Dazu wurde vorab ein Kartierprogramm festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen abgestimmt. Es erfolgten Erhebungen zu den Arten(gruppen) Vögel, Haselmaus, Fledermäuse und Reptilien.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass spezielle Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen notwendig sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden. Für einzelne Tierarten sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures) erforderlich:

- 1 CEF: Herstellung von Ausweichhabitaten für die Zauneidechse
- 2 CEF: Herstellung von Laichbiotop-Komplexe für die Gelbbauchunke

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt gemäß der im Artenschutzbeitrag (siehe Anlage 7) bzw. Umweltbericht (siehe Anlage 3) zum Vorhaben enthaltenen Maßnahmenbeschreibungen.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Durchführung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5BNatSchG absehbar.

Für weiterführende Informationen wird auf den Artenschutzbeitrag bzw. den Umweltbericht zum Vorhaben verwiesen.

10 UVP-Bericht

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde ein UVP-Bericht (Umweltbericht) erstellt (siehe Anlage 3), in dem die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrachtet werden.

Die Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze verbleiben

11 Waldrecht

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von Waldflächen in einem Umfang von 14,17 ha, was ein walddrechtliches Erfordernis zur Neuschaffung von Waldflächen zur Folge hat. Für den Ausgleich wird ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt. Das flächige Ausgleichserfordernis beträgt dementsprechend 14,17 ha.

Die Schaffung neuer Waldflächen erfolgt per Aufforstung in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden auf den folgenden Flurstücken:

Flurst.-Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flächengröße
322	Oberhausen	Unterhausen	0,53 ha
448/1	Pöttmes	Immendorf	1,61 ha
135	Pöttmes	Immendorf	0,89 ha
319	Oberhausen	Oberhausen	0,4 ha
354 (Teilfläche Offenland)	Rennertshofen	Rohrbach	7,5 ha
4676	Burgheim	Burgheim	1,24 ha
Fläche des Donaumoos-Zweckverbands ohne flurstücksgenaue Zuordenbarkeit	Burgheim		2,0 ha
SUMME			14,17 ha

12 Belange des Immissionsschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH Nr. LA 19-083-G01-01 vom 08.05.2019 angefertigt.

Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung bei (siehe Anlage 1) Zusammenfassend werden folgende Aussagen getroffen:

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

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industriegebiet mit Grünflächen dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (mit Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor. Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten ($L_{EK,zus,k}$) kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 2 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes „Industriepark Oberhausen“ (Datum der Rechtskraft: 20.01.1998) heranzuziehen.

Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Gliederung des Bebauungsplanes

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“ sind Industriegebietsflächen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgesetzt worden. Für die Fläche im Änderungsbereich wurde ein Emissionskontingent L_{EK} in Höhe von 68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts festgesetzt.

Somit liegt eine Gliederung im Bezug auf diese Flächen nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es einen Teilbereich für Betriebe und Anlagen die weniger Lärm emittieren dürfen als der andere Teilbereich. Die tatsächliche Verteilung der Schalleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren. Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA19-083-G01-01 vom 08.05.2019 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) reduzierten Ori-

entierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an den relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte derzeit um mehr als 1 dB(A) unterschreitet, so ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt. Die Pegelerhöhung liegt dann bei Werten über 1 dB(A). Dies ist aber als zumutbar anzusehen, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt ist.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte derzeit um 1 dB(A) oder weniger unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von bis zu 1 dB(A). Diese Pegelerhöhung bis 1 dB(A) ist auch im Hinblick auf Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 als zumutbar anzusehen.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen im Außenbereich / Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden. Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Der Änderungsbereich ist Teil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industriepark Oberhausen“. Es wurde das zukünftige gesamte Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebietes entsprechend § 9 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind) gewahrt bleibt, eingeteilt.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen bei diesen Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Industriegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $LWA/m^2 = 65$ dB(A) vor. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als Anhaltspunkt angesehen werden.

Es wurde für die Teilfläche GI 1 im ursprünglichen Bebauungsplangebiet „Industriepark Oberhausen“ ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel LWA“ in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgesetzt. Somit wird die Ansiedlung von typischen Industriebetrieben zur Tagzeit ermöglicht. Zur Nachtzeit emittieren Industriebetriebe in der Regel weniger Lärm als zur Tagzeit. Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LWA“ in Höhe von 60 dB(A) nachts ist somit geeignet um die Unterbringung von entsprechenden Gewerbebetrieben die in anderen Baugebieten unzulässig sind zu gewährleisten.

Auch im Änderungsbereich wurden Emissionskontingente LEK in Höhe von 68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts die vor allem unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes von 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts die die Unterbringung von entsprechenden Gewerbebetrieben die in anderen Baugebieten unzulässig sind gewährleisten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße ND 26 bzw. an die Bundesstraße B 16. Dort erfolgt eine sofortige Vermischung mit dem Fahrverkehr auf diesen öffentlichen Verkehrswegen. Es sind somit keine Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Störfallverordnung (§ 50 BlimSchG)

Zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Fa. TanQuid GmbH & Co. KG, Tanklager Oberhausen und Schutzbedürftigen Gebieten wurden im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten erstellt.

(TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Nr._SVO_2017_023, vom 13.02.2017 – siehe Anlage 2)

Ergänzend wurde eine Stellungnahme der TÜV SÜD Industrie Service GmbH - A.Nr. 3112114 vom 20. August 2019 eingeholt (siehe Anlage 6).

Demnach wird ein Sicherheitsabstand hinsichtlich Wärmestrahlung und Explosionswirkung von < 200 m als angemessen angenommen. In Bezug auf das benachbart befindliche Tanklager und Ausbesserungswerk für Kesseltankwagen ergeben sich keine (z.B. kumulierende) Auswirkungen auf den als angemessen angenommenen Sicherheitsabstand von 200 m.

Aus dem Leitfaden KAS-18 lässt sich fachlich ableiten, dass Stoffe mit Brand- und Explosionsgefahren hinsichtlich Achtungsabständen der Abstandsklasse I (pauschal 200 m) zugeordnet werden können.

Für Propan als druckverflüssigtes Gas (Flüssiggas) wurde ein Achtungsabstand von 126 m rechnerisch ermittelt.

13 Belange des Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler, landschaftsprägende Denkmäler oder unter Ensembleschutz stehende Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

14 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage der ausgewiesenen Industrieflächen am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • Zulässigkeit von Gründächern.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Bauflächendarstellungen außerhalb bestehender Überschwemmungsgebiete oder wassersensibler Bereiche, • Festsetzung von Niederschlagswasserversickerung • Zulässigkeit von Gründächern (Retention) •
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zur individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie Festsetzungen zur Pflanzung heimischer Laubbäume • Synergieeffekte durch die Standortwahl. – Reduzierung des Verkehrsaufkommens • Zulässigkeit von Gründächern

15 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Firma SONAX wird eine Abwasserbehandlungsanlage, bestehend aus einem Misch-/Ausgleichsbehälter, einer biologischen Reinigungsstufe und einem Havarie-Speicher errichten und betreiben. Das vorbehandelte Prozesswasser wird zusammen mit dem im Werk anfallenden Fäkalabwasser den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und der Kläranlage Oberhausen (3.000 EW) zugeführt. Entsprechend den vorabgestimmten Einleitbedingungen wird SONAX maximal 65 m³ Abwasser pro Tag mit einer Belastung von höchstens 300 Einwohnergleichwerten an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen übergeben und die Einhaltung der Kontingente im Zuge der Eigenüberwachung sicherstellen und dokumentieren. Die Kläranlage Oberhausen ist im Stande, die Belastung aufzunehmen.

Ein Störfallkonzept mit automatischer Auslösefunktion wird die Kläranlage Oberhausen vor unfallbedingten Störstoffeinträgen aus dem SONAX-Werk schützen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Gelände versickert.

Entsprechende Flächen sind festgesetzt.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Die Versorgung mit Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Neuburg.

Die Energieversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.

16 Altlasten

Der Umgriff des Planungsbereiches ist teilweise im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) unter der Kataster-Nr. 18500746 - „WIFO-Lager Neuburg, Oberhausen, Unterhausen“ als militärische Altlast I Rüstungsaltpaste (RÜVKA) erfasst.

Zudem wird das ehemalige WIFO-Lager als Rüstungsaltpasteverdachtsfläche mit der Nr. W 8858.00 geführt. Laut Gefährdungspotentialabschätzung der Rüstungsaltpasteverdachtsflächen in Bayern durch die IABG wurde die Verdachtsfläche in die höchste Priorität 1 eingestuft.

Weitere historische Recherchen zur Verfeinerung der Erstbewertung sind notwendig. Diese sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.

Im Bereich der bestehenden Industrieanlagen werden derzeit Grundwasser- und Untergrundsanierungen bzw. Grundwassermonitorings durchgeführt.

Wie das Auffinden von Abfallablagerungen bei Wegebauten im Bereich des Tanklagers aufzeigte, muss bei Erdarbeiten mit dem Freilegen von Altlasten gerechnet werden.

Bevor größere Baumaßnahmen im geplanten Bereich durchgeführt werden, sollten die Recherchen im Zuge der Erkundung der Rüstungsaltpostenverdachtsflächen durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) durchgeführt werden. Eine Bauüberwachung bei Aushubarbeiten ist aufgrund des Altlastenverdachts einzuschalten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

17 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 15,8 ha
Betriebsflächen	ca. 12,4 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,9 ha
Grünflächen	ca. 2,5 ha