



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“

Zusammenfassende Erklärung

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

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

1 Vorbemerkung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden, beizufügen.

Anlass der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.2 „Am Bergacker II“ möchte die Gemeinde Oberhausen für eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche Baurecht schaffen. Am südlichen Ortsrand des Hauptorts ist die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle sowie eines Mehrfamilienhauses beabsichtigt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Als Grundlage für die Bewertung wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- 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

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Überbauung einer bislang als Grünland genutzten Fläche zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff unter Abwägung mit den bestehenden Planungszielen so gering wie möglich gehalten.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen (Gemeinde Oberhausen) eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.570 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" zugeordnet. Der Ausgleich kann somit im erforderlichen Umfang gedeckt werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4

Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Wesentliche Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- zur Lage des Baugebiets (unmittelbare Nähe zu einem Bodendenkmal bzw. direkte Betroffenheit der Ausgleichsfläche),
- zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur baulichen Gestaltung (Dachgestaltung, Solaranlagen auf Dachflächen),
- zur Errichtung von Stützmauern,
- zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets,
- zum Artenschutz,
- zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Eignung der Kompensationsfläche sowie
- zur Abwasserbeseitigung

wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat ausführlich diskutiert und abgewogen.

4 Planungsalternativen

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.