

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der BP „Kreut“ der Gemeinde Oberhausen wurde mit Bekanntmachung am 27.12.2001 rechtskräftig.

Mit Aufstellung des BP „Am Burgholz“ wurde am 18.05.2006 vom Gemeinderat die Teilaufhebung des BP „Kreut“ für den Teilbereich des Geltungsbereiches, des BP „Am Burgholz“, beschlossen.

Mit Beschluss vom 24.09.2015 wurde die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ als Satzung beschlossen.

Mit Beschluss vom 10.05.2016 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ als Satzung beschlossen.

In seiner Sitzung am 04.12.2019 hat der Gemeinderat von Oberhausen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ entspricht dabei dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kreut“ und umfasst folgende Flurstücke:

1260/11, 1260/12 (Am Straßweiher), 1262/9, 1262/8, 1262/91, 1262/90, 1277/3, 1225/12, 1262/88, 1262/3, 1262/89, 1262/74, 1262/80 (TF, Burgwaldring), 1262/2, 1262/4 (TF), 1260/13, 1262/81, 1262/82, 1262/11, 1262/10, 1262/75, 1262/70, 1262/6, 1262/137, 1262/7, 1262/95, 1262/94, 1262/15, 1262/72, 1262/71, 1262/86, 1262/73, 1262/12, 1260/10, 1262/111, 1262/93, 1262/76, 1262/78, 1262/100, 1262/87, 1262/99, 1262/112, 1262/77, 1262/138, 1262 (TF, Burgwaldring), 1262/105, 1262/98, 1262/83, 1262/92, 1262/102, 1262/129, 1262/84 und 1262/107, jeweils Gemarkung Oberhausen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreut“ und seine bisherigen Änderungen vollständig.

Der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan sowie zu seinen bisherigen Änderungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten und werden entsprechend angepasst und ergänzt.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die noch erhaltene Bausubstanz der ehemaligen Tilly-Kaserne, sowie die ausgewiesenen Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreut“ wurden mittlerweile weitgehend einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Zur Ergänzung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen und zur geringfügigen Nachverdichtung wird der rechtskräftige Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- 1.) Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf TF9
- 2.) Zulassung von Nebenanlagen und Carports außerhalb der Baugrenzen
- 3.) Geringfügige Verkürzung des zu erhaltenden Hecken-/Strauchsaum südöstlich der TF 14 aus sicherheitstechnischen Gründen (Verbesserung Sicht auf Einmündung)
- 4.) Erweiterung Gewerbefläche im Westen der TF3 als Nachverdichtung einschl. Aktualisierung Grenzen FFH-Gebietes
- 5.) Streichung Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 265, Gemarkung Straß, Gemeinde Burgheim und Ersatz durch Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 184+185, Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen sowie Flur-Nr. 1149/2, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen

## **3. Sonstige Belange**

Naturschutz

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im beiliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Durch die Planung sind zusammenfassend keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Immissionsschutz

Die Erweiterung der Teilfläche TF3 wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Büro Kottermair, Nr. 6576.0/2018-FB von 18.01.2019) unter Berücksichtigung der sonstigen gewerblich zu nutzenden Flächen bewertet.

Das Ergebnis der überarbeiteten Kontingentierung ist in der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans.

Pfaffenhofen, den 07.11.2020