

Gemeinde Oberhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Bekanntmachung

der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Oberhausen für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 01.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen gebilligt.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes möchte die Gemeinde Oberhausen die Schreinerei Pettmesser bei deren Standortentwicklung unterstützen. Die Schreinerei Pettmesser GmbH & Co. KG. ist ein seit 60 Jahren geführtes Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Oberhausen. Die Schreinerei ist in den letzten Jahren stark gewachsen, was zu baulichen Erweiterungen und Umstrukturierungen am Betriebsstandort führte. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, ausreichend Spielräume für eine zukünftige Weiterentwicklung einzuräumen. Diese können am besten in einem Gewerbegebiet genutzt werden. Die betriebliche Erweiterung soll am bestehenden Betriebsstandort in Richtung Süden erfolgen. Durch die Erweiterung am Betriebsstandort können hohe Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete vermieden werden. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung. Auf eine gute Eingrünung der baulichen Anlagen am Ortsrand wird geachtet.

Neben der geplanten Betriebserweiterung der Schreinerei Pettmesser möchte die Gemeinde einem weiteren ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung einräumen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll am südlichen Ortsrand von Oberhausen eine Lagerhalle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb sowie Wohnraum entstehen.

Nachdem die Vorhaben im Außenbereich liegen und eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB vom Landratsamt für beide Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bergacker" beschlossen.

Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den Planumgriff auch die bestehenden Anlagen des Betriebs einbezogen. Neben einem Silo werden die bestehenden Gebäude als Büro-, Lager- und Produktionsflächen genutzt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus, welches vom Inhaber der Schreinerei bewohnt ist und als Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde.

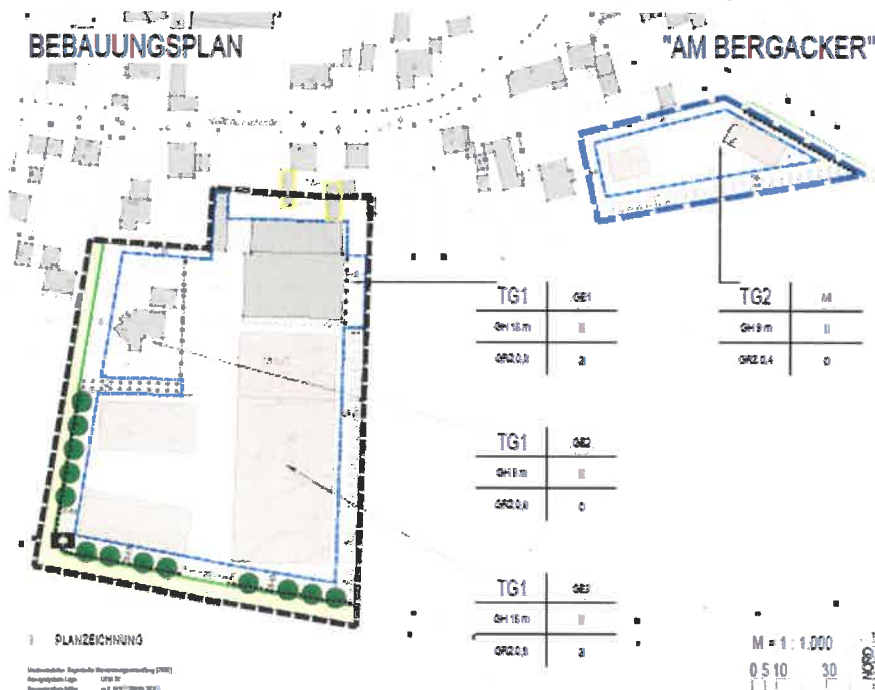
Gehölze befinden sich im Süden sowie vereinzelt im Osten, welche der Eingrünung der gewerblich genutzten Gebäude dienen. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der TG1 weist eine Größe von 19.225 m² auf und umfasst die Grundstücke FI.Nr. 282 (Teilfläche) und FI.Nr. 288 (Teilfläche) und FI.Nrn. 282/1, 282/3, 282/4, 282/5 Gemarkung Oberhausen als Bauflächen im Bestand und in Planung sowie dazugehörige Erschließungsbereiche und die FI.Nm. 281 (Teilfläche) und 292 (Teilfläche) als Verkehrsflächen im Bestand.

Der TG2 weist eine Größe von 3.220 m² auf und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks der FI.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen. Der Planbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M.¹



Gemeinde Oberhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Der teilräumliche Geltungsbereich TG1 umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei als auch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung Süden. An das bestehende Betriebsgelände schließt im Norden und Westen Wohnbebauung an. Begrenzt wird das zukünftige Areal im Westen über die Straße "Am Bergacker" sowie im Süden über eine weitere örtliche Straße. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der teilräumliche Geltungsbereich TG2 beinhaltet die Baurechtsschaffung für eine forstwirtschaftliche Lagerhalle sowie für ein Wohnhaus. Der TG2 ist im Norden und Westen von Bebauung umgeben. Im Osten wird die Planfläche von der Nußbaumstraße begrenzt. Durch den straßenbegleitenden Gehölzbestand ist die Fläche in diese Richtung bereits wirkungsvoll eingegrünt. Im Süden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Durch die Erweiterung am Betriebsstandort können hohe Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete vermieden werden. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung. Auf eine gute Eingrünung der baulichen Anlagen am Ortsrand wird geachtet.

Auch der TG2 kann aufgrund der Anbindung an die Nußbaumstraße flächensparend erschlossen werden. Gehölzpflanzungen am Übergang zur freien Landschaft sollen eine angemessene Eingrünung des Vorhabens sicherstellen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll am südlichen Ortsrand von Oberhausen eine Lagerhalle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb sowie Wohnraum entstehen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen, welcher im Wesentlichen die TG1 und TG2 sowie dazugehörige Erschließungsbereiche umfasst, liegt in der Fassung vom 01.12.2022 mit seinen Anlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 25, 86697 Oberhausen, während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht, vom **17.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023**, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Während dieser Frist besteht die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen zu informieren. Auch können während dieser Frist Anregungen sowie Hinweise zu dem Entwurf des Bebauungsplans schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Bergacker“ im Gemeindeteil Oberhausen nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://oberhausen-donau.de/Gemeinde/Bauleitplanung> veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das eben falls öffentlich ausliegt.

Oberhausen, den 08.12.2022


Fridolin Gößl
1. Bürgermeister



An die Amtstafel angeheftet am: 09.12.2022
Abgenommen am: 20.01.2023

Bauamt, Herrle