

## 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.

In der Sitzung am 22.01.2015 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des BP „Kreut“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den westlichen Teilbereich der Flur-Nummer 1262/101 sowie eine Teilfläche des an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufenden Burgwaldringes Flur-Nr. 1262, jeweils Gemarkung Oberhausen.

Das Änderungsverfahren dient der weiteren Nachverdichtung einer ehemals militärisch genutzten Fläche.

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die weiteren Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die max. Grundfläche bleibt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von einem Umweltbericht wird daher gem. § 13 Abs. 3 abgesehen.

Zu erwartende Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreut“ innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung vollständig.

Die Begründung sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## **2. Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet zur 1. Änderung liegt im Südosten des Ortsteiles Kreut der Gemeinde Oberhausen.

Es ist über den Burgwaldring erschlossen.

Das Gelände fällt von Norden (Burgwaldring) nach Südwesten um ca. 7 m von ca. 450 m ü. NN auf ca. 443 m ü. NN ab.

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

Das Planungsgebiet der 1- Änderung des BP „Kreut“ wurde von einem Investor erworben und soll nun einer im Rahmen der Gewerbegebietsausweisung zulässigen Nutzung zugeführt werden.

Dabei ist beabsichtigt das noch bestehende, ehemalige Mannschaftsgebäude im Westen des Planungsgebietes zu erhalten.

Der restliche, ursprüngliche Gebäudebestand ist bereits abgebrochen. Hier werden im Zuge der Bebauungsplanänderung die Bauräume erweitert und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Traufhöhe wird bis max. 12,50 m zugelassen.

Die Änderungsplanung dient der Nachverdichtung der bestehenden Gewerbefläche.

Die geplante Bebauung passt sich dennoch der umgebenden, bzw. im rechtskräftigen BP zulässigen Bebauung an.

#### 4. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 28.07.2015 mit der Auftrags-Nr. 5362.0/2015 – FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Den Gewerbegebietsflächen TF 1 bis TF 3 wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Diese dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Gewerbebetriebs. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d. h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente  $L_{IK}$  zuzüglich Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bzw. Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen TF 1 bis TF 3 zur Tagzeit weitgehend uneingeschränktes Betriebsgesehen möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich Geräusche erzeugende Tätigkeiten zumeist nur unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange ausüben. Durch Abschirmung von Schallquellen mit Hilfe von Bebauung und/oder einer Lärmschutzeinrichtung (z. B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall etc.) ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Grundsätzlich ist durch die Beachtung des Standes der Schallschutztechnik und durch eine „angepasste Planung“ (Grundstücks-, Gebäude, Gebäudenutzungs- und Freiflächennutzungsorientierung) eine Minimierung der vermeidbaren Beeinträchtigungen nachzuweisen.

Dem Lageplan in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung sind die außerhalb des Umgriffs liegenden, maßgeblichen Immissionsorte IO 1 bis IO 6, IO 8, IO 10 IO B1, IO C1 und IO C2 sowie IO D1 zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und zur Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Im Fall einer geplanten Wohnnutzung auf den Gewerbegebietsflächen TF 1 bis TF 3 ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftige mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Bei Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen TF 1 bis TF 3 sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Dem beauftragten Planer wird deshalb dringend empfohlen, ein geeignetes Fachbüro zu konsultieren.

## 5. Klimaschutz

Die Festsetzungen der Bauräume und Bauweisen (z. B. Dachform und Dachneigung) ermöglichen kompakte Baukörper sowie eine optimierte Nutzung passiver Solarenergie.

Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände, sowie weiterer Pflanzgebote dienen zudem dem Klimaschutz.

## 6. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt: 23.187 m<sup>2</sup>

Straßenfläche (Burgwaldring) 2.241 m<sup>2</sup>

Nettobauland 20.946 m<sup>2</sup>

  
Pfaffenhofen, den 24.09.2015