

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 30.06.2015 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des BP „Kreut“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den nord-östlichen 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 m².
- 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 2. Änderung liegt im Südosten des Ortsteiles Kreut der Gemeinde Oberhausen.

Es ist über den Burgwaldring erschlossen.

Das Gelände fällt von Nordwesten (Burgwaldring) nach Süden von ca. 450,50 m ü. NN auf ca. 446 m ü. NN leicht ab.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Neuburg a.d. Donau grenzt im Südosten mit ihrem Stadtgebiet an das vorliegende Planungsgebiet an.

Ein Teilbereich der Neuburger Fläche war, wie der gesamte Ortsteil Kreut, teilweise bebautes Gebiet der ehemaligen Tilly-Kaserne. Die Stadt Neuburg möchte daher ihre Fläche (Fl.Nr. 1050/2, Gemarkung Feldkirchen) als Konversionsfläche, ebenfalls zur Gewerbefläche entwickeln.

Das Grundstück wurde bereits von einem in Neuburg ansässigen Investor erworben.

Da die Neuburger Fläche derzeit keine Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße hat wurde das vorliegende Planungsgebiet der 2. Änderung des BP „Kreut“ von dem Investor dazu erworben, um eine Anbindung seiner Fläche auf Neuburger Gemeindegebiet, an den Burgwaldring zu ermöglichen.

Geplant ist eine Nutzung mit Büro- und Verwaltungsgebäude für Zwecke der Dienstleistung und Forschung.

Die interne Erschließung erfolgt privat und ist Gegenstand der weiteren Objektplanung.

4. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 28.07.2015 mit der Auftrags-Nr. 5362.1/2015 – FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Der Gewerbegebietsfläche TF 1 wurde ein Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Dieses dient als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Gewerbebetriebs. Aus ihm errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d. h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} zuzüglich Zusatzkontingent L_{EKZUS} , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Das zugewiesene Emissionskontingent bzw. Zusatzkontingent L_{EKZUS} bedeutet, dass auf der Gewerbegebietsfläche TF 1 zur Tagzeit weitgehend uneingeschränktes Betriebsgeschehen 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 A1, IO A2 sowie IO D1 und IO D2 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 der Gewerbegebietsfläche TF 1 ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig 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 Gewerbegebietsfläche TF 1 sollen generell bereits im Planstadium 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.

Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote dienen zudem dem Klimaschutz.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	4.187 m ²
Straßenfläche (Burgwaldring)	351 m ²
Nettobauland	4.553 m ²

Pfaffenhofen, den 24.09.2015