



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“

Zusammenfassende Erklärung

Projekt-Nr.: 3042.193

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

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. Nachdem sich eine stetig steigende Nachfrage vor allem in den Bereichen Renovierung und Sanierung von Gebäuden abzeichnet, möchte sich der Betrieb vergrößern und seine Betriebsfläche erweitern. Die betriebliche Erweiterung soll am bestehenden Betriebsstandort in Richtung Süden erfolgen. Strategische, aber auch produktionstechnische Gründe, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen für die Erweiterung am derzeitigen Standort.

Die Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich, wodurch eine Außenbereichsgenehmigung im Sinne von § 35 BauGB vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt werden kann. Nachdem Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.1 "Am Bergacker I" in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Auftragsnummer: 8037.1 / 2022 - FB) in der Fassung vom 13.11.2023, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster
- 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
- Baugrunduntersuchung, Baugebiet "Am Bergacker" Oberhausen, in der Fassung vom 29.03.23, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München; Nachträgliche Ergänzung vom 31.08.2023

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat für den Bereich der geplanten Erweiterungsfläche die Überbauung einer bislang als Ackerland 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. 246/1 Gemarkung Oberhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.545 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" 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 (Betroffenheit einer im Flächennutzungsplan dargestellten Frischluftschneise; exponierte Hanglage; unmittelbare Nähe zu zwei weiteren Gewerbegebieten; unmittelbare Nähe zu einem Bodendenkmal),
- zur Situierung der Gebäude im Gelände sowie zu den Geländeänderungen,
- zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur baulichen Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Solaranlagen auf Dachflächen, fassadengebundene Werbeanlagen),
- zur Gestaltung der Einfriedung,
- zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets,
- zum Artenschutz,
- zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zu den Kompensationsmaßnahmen sowie
- zur Abwasserbeseitigung

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

4 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden in der Objektplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) unter Berücksichtigung der Anforderungen an die betriebliche Organisationsstruktur, der Topografie und unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Standortes untersucht.