

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Oberdorf“ in Sinning beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 629 mit Ausnahme einer Teilfläche für das bestehende Wohnhaus (Im Oberdorf 14).

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB 2007) aufgestellt.

Folgende Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Ausweisung dieses Baugebietes dient der Innenentwicklung des Ortes Sinning der Gemeinde Oberhausen.
- Die Planung stellt eine bauliche Entwicklung auf eine Brachfläche (ehemaliges Sägewerk) im Ortskern von Sinning dar.
- Die maximal festgesetzte Grundfläche liegt bei max. ca. 1 700 m².

Der Bebauungsplan unterliegt somit keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der zu erwartende Eingriff kann als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff angesehen werden.

Der Geltungsbereich ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen als Gewerbefläche dargestellt. Der FP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Sinning, südlich der Haupterschließungsstraße „Im Oberdorf“ (Staatsstraße 2050)

Die Entfernung zur Ortsmitte (Dorfplatz und Kirche) beträgt ca. 400 m.

Das Gelände fällt von Nordern nach Süden von ca. 419 m. ü. NN auf ca. 416 m. ü. NN leicht ab.

3. Planung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerks.

Die Fläche am historischen Ortskern von Sinning liegt seit Jahren brach.

Die noch vorhandene Bausubstanz wurde auf Grundlage einer Bausubstanz – Untersuchung (IFUWA vom 01.04.2011) Ende 2011 abgebrochen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden mehrere Erschließungs- und Bebauungsvarianten ausgearbeitet.

Die vorliegende Variante mit einer Erschließung des Baugebietes mittig von der Staatsstraße aus über eine kurze Stichstraße ermöglicht eine Parzellierung mit bedarfsgerechten Grundstücksgrößen.

Die Wendeanlage ist ausreichend groß für Müllfahrzeuge geplant um die Notwendigkeit zur Abfallbehälterbereitstellung für sämtliche Parzellen an der Staatsstraße zu umgehen.

Sie bietet zudem eine verkehrsberuhigte Spielfläche für Kinder.

Im Norden ist eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen über eine separate Erschließung im Kreuzungsbereich Staatsstraße vorgesehen:

Eine Erschließung des Planungsgebietes von diesem Kreuzungspunkt aus über eine Ringstraße hat sich als unwirtschaftliche Lösung dargestellt.

Insgesamt werden 7 Parzellen als Einzelhausgrundstück mit max. je zwei Wohneinheiten, sowie 1 Doppelhausparzelle mit insgesamt zwei Wohneinheiten festgesetzt. Im Südosten ist die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 6 Wohneinheiten geplant, für den bereits konkrete Bauabsichten bestehen.

Um zeitgemäße und energiesparende Bauweisen zuzulassen sind neben Sattel- und Walm- bzw. Zeltdächern auch Pultdächer zulässig.

Zur Eingrünung und Durchgrünung sind Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Die Ausweisung des Wohngebietes dient vorrangig der Deckung des aktuellen örtlichen Bedarfs.

4. Wasserwirtschaft

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird an die Mischwasserkanalisation von Sinning angeschlossen und in der Teichkläranlage Sinning behandelt. Das auf dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Im Oberdorf“ (St 2050) angeschlossen.

Für die Mischwasserkanalisation wird derzeit ein Gesamtanierungsplan erarbeitet. Parallel dazu werden wasserrechtliche Anträge zur Genehmigung der Einleitungen aus der Mischwasserkanalisation und aus den Regenwasserkanälen erstellt.

5. Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 6.150 m ²
Straßenfläche	ca. 750 m ²
Nettobauland	ca. 5.400 m ²

Pfaffenhofen, den 15.03.2012