



## **Gemeinde Oberhausen**

### **16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Begründung**

zur Planfassung Stand 13.06.2019

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4  
86697 Oberhausen  
Tel.: 0 84 31 – 67 94-0  
Fax: 0 84 31 – 67 94-20  
e-mail: [info@gemeinde-oberhausen.de](mailto:info@gemeinde-oberhausen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke, Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Historische Entwicklung.....	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	Anlass und Ziel der Planung.....	7
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	9
7	Planerisches Konzept.....	9
8	Sonstige Belange .....	9
8.1	Umweltschutz.....	9
8.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	10
8.3	Artenschutz .....	10
8.4	Denkmalschutz.....	10
8.5	Immissionsschutz.....	11
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	11

## **1 Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Oberhausen beschlossen. Gegenstand der 16. FNP-Änderung ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf einem Teilbereich der derzeit ausgewiesenen Sondergebietsflächen des ehemaligen IVG-Geländes südlich der Bahnlinie (7. FNP-Änderung).

Das bereits mit dem BP „Industriepark Oberhausen“ seit 1998 rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet mit einer Größe von ca. 28 ha ist vollständig im Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung enthalten.

## **2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs**

Das Gemeindegebiet von Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt im nördlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Gemeinde hat neun Gemeindeteile mit den Hauptorten Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Kreut. Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Unterhauser Forst.

Die Gemeinde ist durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 16 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten, das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde über mehrere Regionalbuslinien und über die Donautalbahn mit einem Bahnhof im Ortsteil Unterhausen verkehrsmäßig angebunden.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst den Industriepark Oberhausen im Osten des Gemeindegebiets in der Gemarkung Oberhausen südlich der B 16. Der Änderungsbereich umfasst sowohl die bestehenden, bereits industriell bzw. gewerblich genutzten Bereiche sowie Erweiterungsflächen in Richtung Süden und Westen.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 47 ha groß. Er grenzt im Norden an die Bahnlinie Ingolstadt – Donauwörth und umfasst auch die im östlichen Teil des Industrieparks liegende Gleisharfe. Im Norden von Westen kommend umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der B 16. Im Süden wird die Fläche durch die Bannwaldgrenze begrenzt.

Das Gelände ist topographisch stark bewegt. Der Bahnanschluss des bestehenden Industrieparks liegt auf einer Höhe von ca. 415 m ü. NN, die ND 26 auf 426 – 428 m ü. NN. Der höchstgelegene Teil im Süden des Plangebiets liegt auf ca. 452 m ü. NN.

### 3 Historische Entwicklung

Im Jahre 1935 wurde das ca. 220 ha große Gesamtgelände von der Wifo (Wirtschaftliche Forschungsgesellschaft) übernommen und dort ein Tanklager und ein Kesselwagenreparaturwerk errichtet. Das Tanklager Unterhausen war während des 2. Weltkrieges eines der größten Tanklager in Deutschland, das bis heute zur Erdölbevorratung und zur Versorgung der Flughäfen mit Treibstoff dient. Das Gelände ist an die FBG-Leitung (Nato-Pipeline) angeschlossen. Das Tanklager und die dazugehörige Werksiedlung im Ort Oberhausen wurde durch eine eigene Abwasserentsorgungsanlage und Müllabfuhr entsorgt und durch eine eigene Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung versorgt. Alle Einrichtungen der Grundversorgung (Kindergarten, Gaststätte, usw.) waren vorhanden. Die Bundesrepublik Deutschland hat in den folgenden Jahrzehnten das Gelände mit ihren Betrieben übernommen und letztlich über den Verkauf der Anteile an die IVG AG privatisiert.

Die IVG AG wollte ab 1994, ihren Industrieort in der Gemeinde Oberhausen weiterentwickeln.

Unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Reparaturwerk, Industriereinigung und gewerbliches Tanklager, auf einer Teilfläche von ca. 16 ha, sollten weitere Flächen für Industrieansiedlungen vorbereitet werden.

Im gesamten Gelände werden weiterhin unterirdische Tanks zur Lagerung und Umschlag genutzt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (GI) wurde der Ausbau des Standortes vorbereitet und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Oberhausen“ abgeschlossen.

Mit Zustimmung des Eigentümers der IVG AG wurde der südliche Bereich des Geländes als Bannwald im Regionalplan der Region 10 ausgewiesen und das Ersatzaufforstungsverhältnis 1:1 festgeschrieben.

Im Zuge der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Standortes durch die IVG AG wurde die Errichtung eines Freizeitparks geplant. Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung „SO Freizeitpark“ wurde ein Raumordnungsverfahren für 1 Million Besucher mit entsprechender Verkehrsbelastungsuntersuchung durchgeführt. Der bestehende Gleisanschluss hat und spielt bis heute eine große Rolle.

Nachdem die Umsetzung des Freizeitparks nicht erfolgte hat die IVG AG an zwei verschiedene Eigentümer (Kesselwagenreparatur einerseits und Tanklagerbetrieb andererseits) das Gelände veräußert.

Die Eigentümer des Tanklagers haben nun ca. 14,5 ha unbebaute Fläche an die Fa. SONAX veräußert. Diese soll zur Standortsicherung des großflächigen Produktionsbetriebes in der Region beitragen.

Bestehende Tankanlagen wurden nicht veräußert.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Oberhausen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G). Bei der Ausweisung von Bauflächen soll daher darauf geachtet werden, dass „eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur (...) vermieden werden“. Zudem sind „neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, 3.3 G und Z)

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Oberhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als „*Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“ dargestellt und liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Ingolstadt - Neuburg - Donauwörth im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km.

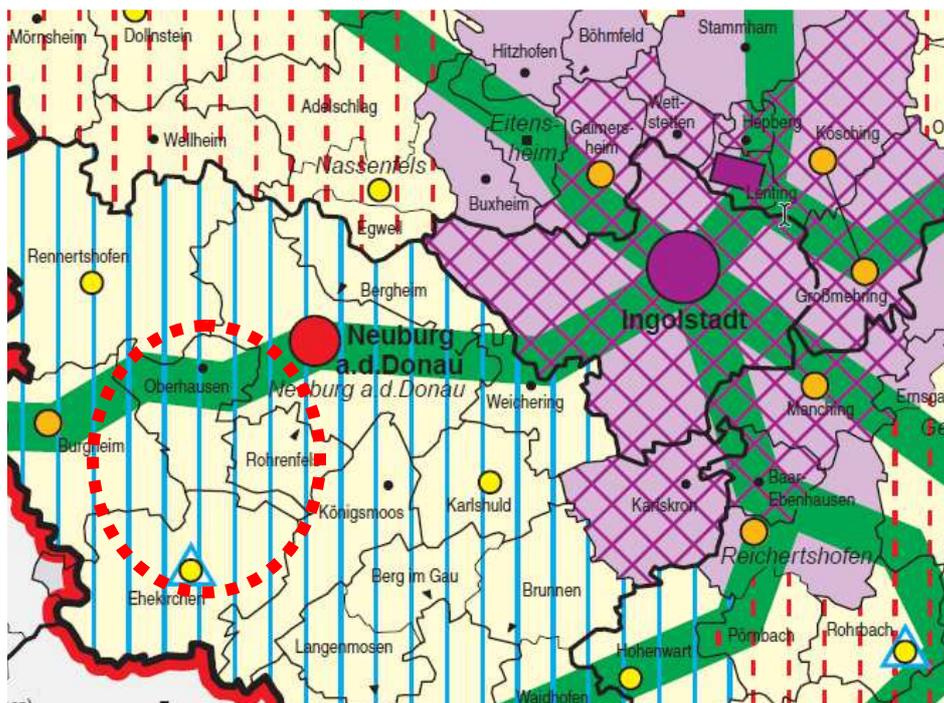


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Oberhausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)
- Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem

die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben. (A I, Leitbild G)

- Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte“ (A II zu 2 G).

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Lärmschutzzone um den Flugplatz Neuburg-Zell wurde aufgehoben.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen einschließlich seiner bisherigen Änderungen ist das Plangebiet als geplantes Sondergebiet „Freizeitpark“ mit umfangreichen Parkplätzen dargestellt.

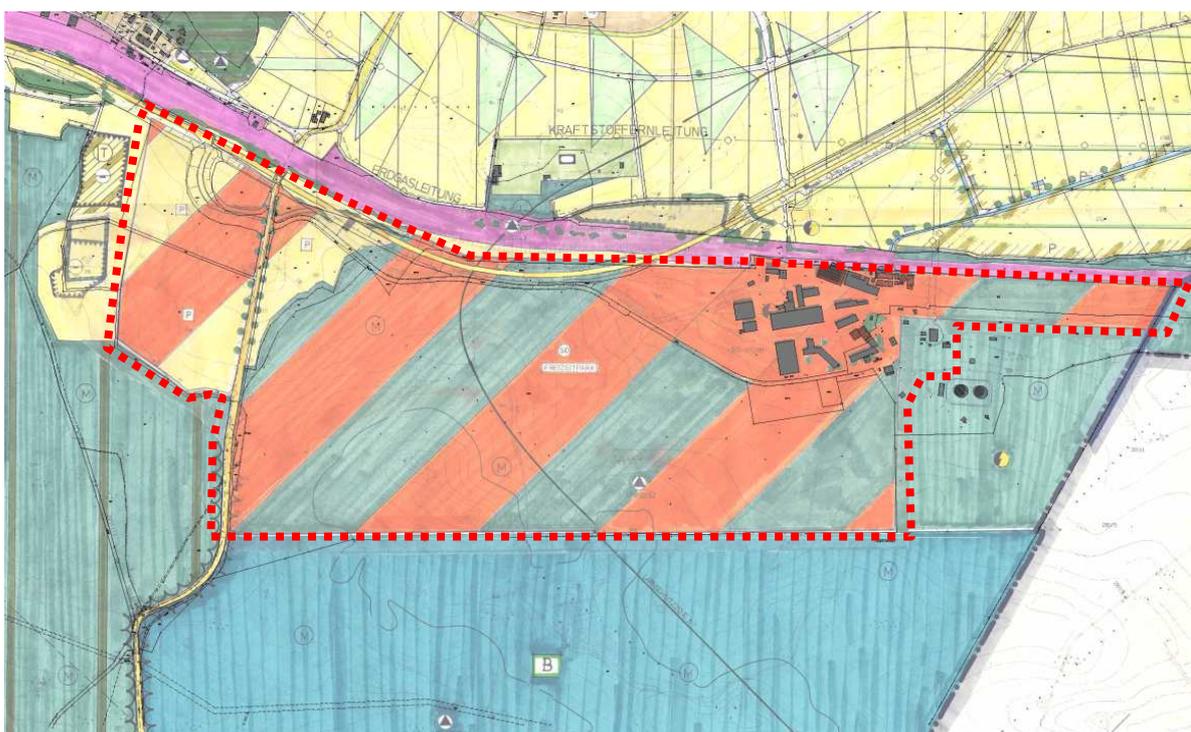


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Kennzeichnung der Lage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)

Für eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung ist die 16. Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die o. g. Zielsetzung der Gemeinde wird dadurch zum Ausdruck gebracht und dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das geplante Sondergebiet „Freizeitpark“ wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umgesetzt.

Der Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“ wurde 1998 zur Rechtskraft gebracht.

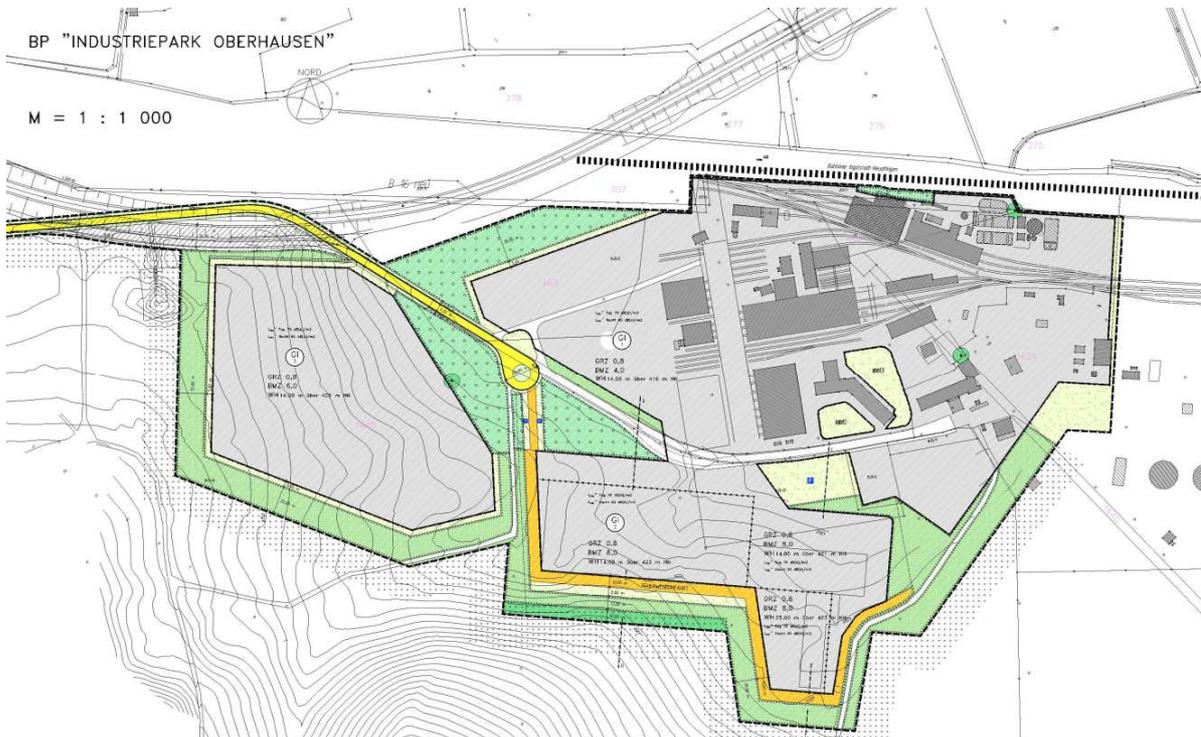


Abbildung 3: Bebauungsplan „Industriepark Oberhausen“, Planzeichnung

Der Bebauungsplan sieht ein Industriegebiet vor, das räumlich in drei Teilbereiche gegliedert ist. Als qualifizierter Bebauungsplan trifft er zudem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Erschließung sowie immissionsschutzrechtliche Festsetzungen vor. Randliche Grünfläche sichern die Durchgrünung.

Zur Entwicklung des Baugebiets ist eine Änderung und Erweiterung des Ursprungsbebauungsplans vorgesehen.

## 5 Anlass und Ziel der Planung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen stimmen nicht mehr mit den aktuellen Planungen der Gemeinde Oberhausen überein. Die Planungen für einen Freizeitpark wurden nicht umgesetzt.

Die Gemeinde Oberhausen möchte die Belange der Wirtschaft stärken und dazu beitragen, dass ein regional ansässiger Industriebetrieb mit Erweiterungsbedarf in der Region verbleiben kann. Die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen steht dabei im Vordergrund. Der bestehende „Industriepark Oberhausen“ soll des-

halb unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen weiter ausgebaut werden.

Folgende Planungsziele liegen der 16. Flächennutzungsplanänderung zu Grunde:

- Überplanung des ausgewiesenen Industriegebiets (GI) als gewerbliche Baufläche (G) zur weiteren Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet
- Anpassung der Flächenabgrenzungen des bestehenden Standorts
- Umwidmung von Teilflächen des Sondergebiets „Freizeitpark“ in gewerbliche Bauflächen
- Bedarfsgerechte Anpassung der Flächenabgrenzung, der Gewerbeflächen und Umwidmung der Restflächen in Waldflächen

Konkret möchte die Firma SONAX einen zweiten Standort als Produktions-, Lager- und Logistikstandort aufbauen.

Bei der alternativen Standortsuche in der Region stellte sich heraus, dass aufgrund des großen Flächenbedarfs unmittelbar keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die Entwicklung und Erweiterung des Industrieparks Oberhausen für die Fa. SONAX können zudem aufwändige Transporte zum bestehenden Standort entfallen und betrieblichen Wege verbessert werden.

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes sind die Gleisanlagen im Osten (Länge ca. 450 m) nicht enthalten, da konkrete bauliche Entwicklungen für diesen Bereich nicht absehbar waren.

Denkbar wäre jedoch die Einrichtung eines Umschlagplatzes (z. B. als Bahnanschluss für die Firma SONAX) bzw. Abstellplatz für Gefahrgutcontainer.

Die Firma SONAX unterhielt und unterhält bereits enge wirtschaftliche Beziehungen zum IVG-Tanklager, jetzt Tanquid und lagert dort ihr Rohprodukt in den Tanks ein.

Zudem sind die überaus günstigen weiteren infrastrukturellen Voraussetzungen maßgebend für diese Standortwahl der Firma SONAX. Es ist immer noch eine betriebseigene Kläranlage und eine Brauchwasserversorgung vorhanden. Das Gelände wurde an die öffentliche Trinkwasserversorgung (Stadtwerke Neuburg) angeschlossen.

Die aktuell benötigte Fläche beträgt ca. 15 ha.

Um den Zielen der Landesplanung gerecht zu werden und dem Anbindegebot (LEP 3.3 (Z)) zu entsprechen, sollen in Absprache mit der Regierung von Oberbayern die, über die benötigte SONAX-Fläche hinausgehenden Flächen, vorerst nicht überplant werden. Der Gesamtumfang der FNP-Änderung wurde daher im Zuge des Verfahrens von ca. 88 ha auf ca. 47 ha deutlich reduziert. Die neu anzubindende Siedlungsfläche (ca. 17 ha) entspricht somit der bestehenden Siedlungseinheit (ca. 17 ha). Die im rechtskräftigen BP „Industriepark Oberhausen“ enthaltenen, noch unbebauten Flächen sind dabei vollständig integriert und berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Bauleitverfahren angepasst.

## **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Oberhausen kommt diesem Belang nach, indem sie einen bestehenden Industriestandort optimiert und erweitert. Daraus ergeben sich Synergieeffekte bei der Auslastung der Erschließung und bei einer konzentrierten, intensiven Flächennutzung, die zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle führen. Hinter der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf mit realistischem Erweiterungsbedarf. Die bedarfsgerechte Ausweisung führt zu einer teilweisen Rücknahme des geplanten Sondergebiets zugunsten einer Darstellung als Wald in einer Größenordnung von ca. 9 ha.

## **7 Planerisches Konzept**

Gemäß der o. g. Zielsetzung sieht die Flächennutzungsplanänderung nun die bedarfsgerechte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die bestehende Industrienutzung und die geplante Erweiterung der Fa. SONAX vor. Die gewerbliche Baufläche umfasst den Bestand einschließlich Gleisharfe im Osten sowie südwestlich daran angrenzend. Am westlichen- und östlichen Rand des Plangebiets ist eine Grünfläche im Übergang zum angrenzenden Wald vorgesehen. Nachrichtlich eingetragen ist zudem die anbaufreie Zone entlang der Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Werksstraße.

Im südlichen Teil des Plangebiets werden Teilflächen, die ehemals für das Sondergebiet „Freizeitpark“ vorgesehen waren, wieder als Flächen für Wald dargestellt (ca. 9 ha). Die Flächen im Süden sind aufgrund der Topographie schwer nutzbar und könnten nur mit hohem Aufwand erschlossen werden.

Bei der Abgrenzung des Planumgriffs wurde auf den im Süden angrenzenden Bannwald Rücksicht genommen, in den nicht eingegriffen wird.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Umweltschutz**

Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete etc. Nördlich und westlich des Plangebiets liegen Ökokontoflächen, die von der Planung jedoch nicht berührt werden. Nördlich der B 16 und der Bahnlinie liegen zudem kartierte Biotope (Biotopkartierung Bayern, Landesamt für Umwelt). Das Plangebiet liegt außerhalb der Regionalen Grünzüge.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Ein Teil des Plangebiets liegt im wassersensiblen Bereich. Davon betroffen ist im Wesentlichen der bereits bebaute Bereich.

## 8.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Für den Ausgleich stehen bereits Ausgleichsflächen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Das Ausgleichskonzept wird derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, um Verbindlichkeit zu erlangen.

## 8.3 Artenschutz

Mit Hilfe einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde auf der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) das potenzielle Artvorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) auf Basis einer Geländeeinsicht mit Analyse des Lebensraumpotentials und der Auswertung div. Unterlagen im Untersuchungsgebiet dargestellt. Daraus wurde ein Kartierprogramm festgelegt, das den Umfang an floristischen und faunistischen Kartierungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Beurteilung einer Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten definiert. Außer der Vegetation werden die Arten/Artengruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse und Reptilien untersucht.

Auf der Basis dieser Kartierungsergebnisse wird das Vorhaben mit seinen Wirkungen hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht.

Es ist absehbar, dass spezielle Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden. Für einzelne Tierarten können vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures) erforderlich sein. Für die Durchführung von Maßnahmen stehen die angrenzenden Waldbereiche zur Verfügung. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, um Verbindlichkeit zu erlangen.

Eine vollständige artenschutzrechtliche Betrachtung ist derzeit noch nicht möglich und findet nach Abschluss der Kartierungen im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts des Bebauungsplans statt.

## 8.4 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler, landschaftsprägende Denkmäler oder unter Ensembleschutz stehende Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

## 8.5 Immissionsschutz

Zur Betrachtung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen der bestehenden Industrienutzung (Fa. TanQuid GmbH & Co. KG) und schutzbedürftigen Gebieten liegt ein Gutachten des TÜV Süd vom 13.02.2017 vor.

Als Ergebnis wurden die zu betrachtenden Abstände als angemessene Sicherheitsabstände beurteilt.

Das Gutachten liegt den Planungsunterlagen zum BP „Industriepark Oberhausen“ 1. Änderung und Erweiterung, sowie Teilaufhebung als Anlage zur Begründung bei.

## 9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Oberhausen bedarfsorientiert eine große zusammenhängende gewerbliche Baufläche geschaffen.

Flächenpotentiale im Innenbereich oder im Bereich bestehender Bebauungspläne stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Die geplanten Nutzungen sind mit den bestehenden Nutzungen allgemein verträglich. Grundsätzlich ist eine Baulandausweisung mit Kosten für die Erschließung und Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung verbunden. Zur Umsetzung ist die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des BP „Industriepark Oberhausen“ mit Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke, zur Einbindung in das Landschaftsbild, zur Regelung des Eingriffs und zum Natur- und Landschaftsschutz geplant.