



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **17. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Plattenacker“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 24.06.2021

Projekt-Nr.: 3042.157

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 67 94-0

Fax: 08431 / 67 94-20

E-Mail: [info@oberhausen-donau.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Beschaffenheit.....	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
3.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	5
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
6.1	Bedarfsermittlung .....	8
6.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	8
6.3	Standortalternativen .....	9
<b>7</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>12</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	6
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung, o.M. ....	10
Abb. 5:	Denkmäler mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M. ....	12

## 1 Anlass der Planung

In der Sitzung am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ dar. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird am südlichen Ortsrand von Oberhausen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau eines Wohnheims für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen. Zudem möchte die Gemeinde an diesem Standort ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen weiter ausbauen.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht, hat der Gemeinderat beschlossen den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu ändern. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich.

## 2 Beschreibung des Änderungsbereiches

### 2.1 Lage

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt, im Norden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und ist durch die Bundesstraße B16 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg liegt ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt ca. 40 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Bundesautobahn A9 ist über die Anschlussstellen Ingolstadt-Süd und Manching in jeweils rund 30 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Oberhausen. Im Westen wird der Planbereich über einen Geh- und Radweg begrenzt, welcher begleitend zur Kreisstraße ND26 verläuft. Weiter westlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Bahnhof Unterhausen. Östlich der Planfläche befindet sich die freie Feldflur sowie in einer Entfernung von mindestens 175 m das Sportgelände des TSV Ober- und Unterhausen. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg das Gebiet, gefolgt von einer mit Gehölzen bewachsenen Grünfläche, welche bis an die Bahngleise (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) reicht. Im Norden schließt der derzeitige Siedlungsrand an. Getrennt über eine Erschließungsstraße folgt eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 3,12 ha auf und umfasst vollständig die Fl.Nr. 304/1 Gemarkung Oberhausen.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

## 2.2 Erschließung

Der Änderungsbereich kann von Norden und von Westen erschlossen werden. Über die Kreisstraße ND26 im Westen besteht in Richtung Süden eine Anbindung an die Bundesstraße B16.

## 2.3 Beschaffenheit

Der Änderungsbereich wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Nebengebäude, welches im Bestand erhalten wird und zu allen Seiten eingegrünt ist. Weitere Gehölzstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand von Oberhausen (Nordosten) bis etwa zur Mitte des Planbereichs von 441 m ü. NHN auf ca. 443 – 444 m ü. NHN an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf 429 m ü. NHN ab.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Biotopkartierungen vor. Zudem liegt der Planbereich weder in einem Überschwemmungsraum, noch sind durch die Planung bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete betroffen. Eine Eignung für eine öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor. Der westlich zum Planbereich verlaufende Geh- und Radweg bleibt weiterhin aufrechterhalten.

### **3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Oberhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„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.“ (G 2.2.5)

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der Planung soll Baurecht für eine soziale Einrichtung sowie für weitere Gewerbeflächen geschaffen werden.

#### **3.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

A I (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; [...].

A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. [...]

B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

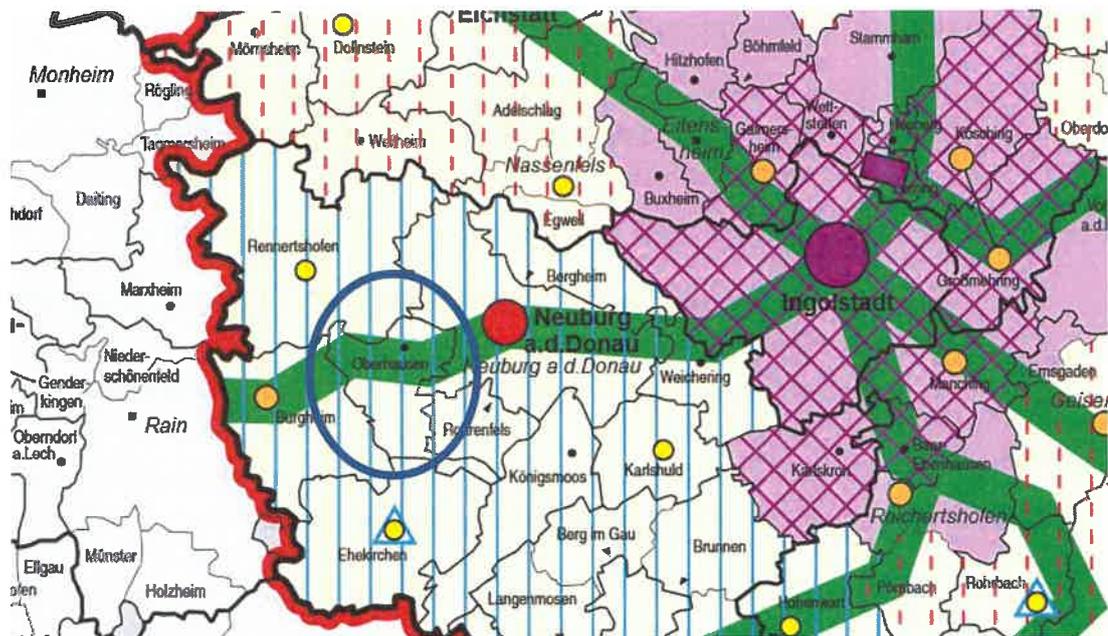


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>1</sup>

Die Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung des Standortes Oberhausen mit Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim sind mit dem Vorhaben verbunden.

Gemäß dem Regionalplan soll die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. Der Zusatz „in der Regel“ eröffnet eine über das Organische hinausgehende Entwicklung. Eine solche Entwicklung ist dann möglich, wenn die Lage an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsachse gegeben ist. Das Baugebiet ist über die Kreisstraße ND26 an die nahegelegene Bundesstraße B16 angebunden. Über die B16 in Richtung Manching ist in rund 30 Kilometer Entfernung ein Anschluss an die Bundesautobahn A9 Nürnberg-München gegeben. Zudem liegt der Bahnhof Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet. Der Bahnhofpunkt wird zeitweise im Stundentakt bedient, wodurch die Anbindung an ein leistungsfähiges Personennahverkehrsnetz gegeben ist. Es wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung zu den Themen Raumstruktur und Siedlungswesen ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planbereich keine Aussagen. Ökologische Belange stehen dem Vorhaben aufgrund der vorhandenen ausgeräumten Agrarlandschaften nicht entgegen. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bauflächen werden getroffen.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

## 4 Flächennutzungsplan

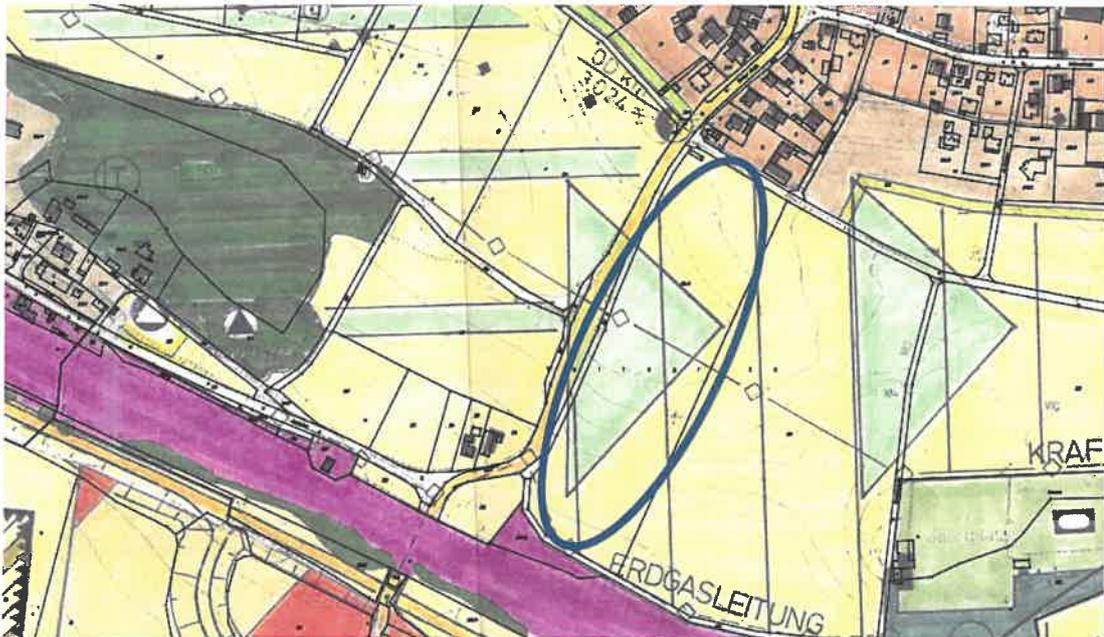


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Der integrierte Landschaftsplan führt als Ziele den Erosionsschutz durch Pflanzung von Hecken und Kleinstrukturen sowie den Aufbau eines Biotopverbundsystems an. Des Weiteren wird der Freifläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnlinie die Funktion als bedeutender Grünzug und als Frischluftschneise beigemessen.

## 5 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnheims für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen werden. Auch soll die Option ermöglicht werden, die Wohnanlage zu einem späteren Zeitpunkt um eine Werkstatt zu ergänzen.

Daneben möchte die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen langfristig erweitern. Es ist beabsichtigt den örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet und somit nahe am jetzigen Betriebsstandort einzuräumen und eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen begegnet werden. Die Stärkung der Wirtschaft, die Schaffung von dauerhaften, qualifizierten und bedarfsgerechten Arbeits- und Ausbildungsplätzen und somit die Sicherung der gewerblichen Entwicklung des Standortes Oberhausen sind mit dem Vorhaben verbunden. Die Schaffung großflächiger Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage ist daneben ein zentrales Ziel der Gemeinde. Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und der schützenswerten (Wohn-) Bebauung im Umfeld

des Vorhabens und dem vorhandenen Verkehrslärm des Bahn- und Bundesstraßenverkehrs werden durch geeignete Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“) vermieden. Weitere Ziele sind, die Schaffung einer möglichst hohen Gestaltungs- und Bebauungsflexibilität. Auch soll der bauliche Eingriff so gestaltet werden, dass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Angesichts der Topographie wird im Bebauungsplan (nachfolgende verbindliche Bauleitplanebene) ein höhengestaffelter Planungsansatz verfolgt, in dem das Gelände in mehrere Plateaus angeglichen bzw. überwunden werden soll. Das Planvorhaben liegt im Außenbereich und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Es wird daher auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bauflächen geachtet. Gleichzeitig ermöglichen die geplanten Grünzäsuren in West-Ost-Richtung die Durchlässigkeit von Luftströmungen.

Zusammenfassend trägt das Vorhaben dem Ziel, die Funktion des ländlichen Raumes als eigenständigen Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln, Rechnung. Mit dem Bau des geplanten Wohnheims leistet die Gemeinde einen wesentlichen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und schafft so gleichwertiger Lebensbedingungen.

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

### **6.1 Bedarfsermittlung**

Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann nur sehr bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden. Das maßgebliche Nachfragverhalten ist anhängig von mehreren Faktoren, wie u.a. der Verfügbarkeit und dem Preisniveau von Bauland sowie politischen und planerischen Rahmenbedingungen und teilweise kurzfristigen wirtschaftlichen Entscheidungen in den Unternehmen.

Der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Gewerbeflächen wurde daher basierend auf einer schriftlichen Befragung ermittelt. Anhand eines Fragebogens wurden Grundstücksinteressenten zu deren Flächenbedarf sowie zu deren Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Ausstattung befragt. Dabei wurde in Summe ein Flächenbedarf von rund 13.450 m<sup>2</sup> bis 14.450 m<sup>2</sup> angemeldet. Demgegenüber wird durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ein Potenzial an Gewerbeflächen von rund 17.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der sich daraus ergebende Flächenüberschuss von rund 3.050 m<sup>2</sup> bis 4.050 m<sup>2</sup> wird für vertretbar angesehen. Vertretbar, da somit auch Flächen für eine Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden können. Von Neugründungen profitieren die Branchenvielfalt im Gemeindegebiet und andere, im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandene Betriebe.

### **6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Grundsätzlich ist die Gemeinde Oberhausen bemüht aktiv die Nachverdichtung zu fördern. Durch den Erwerb leerfallender ehemaliger, landwirtschaftlicher oder sonstiger Anwesen ist es der Gemeinde in der Vergangenheit bereits des öftern geglückt, Flächen in zentraler Lage zu erwerben und für verdichtete Wohnnutzungen, z.T. auch

mit Gewerbeflächen zu entwickeln (z.B. Ortsmitte Oberhausen, Innovationszentrum Unterhausen, ehemaliges Zimmereigelände Sinning, Buckl-Anwesen Sinning).

Für das geplante Wohnheim stehen jedoch aktuell keine geeigneten Innenflächenpotenziale zur Verfügung. Auch kann die Gemeinde im Hinblick auf die geplante gewerbliche Entwicklung auf keine vorhandenen Flächenpotenziale zurück greifen. Sämtliche im Gemeindegebiet noch unbebauten Gewerbeflächen sind bereits alle verkauft und stellen mittel- bis langfristig erforderliche Erweiterungsflächen bestehender Betriebe dar. Die zuletzt durchgeführte Bauflächenausweisung diente ausschließlich der Erweiterung eines regional ansässigen Industriebetriebs (Fa. SONAX).

Um die weiteren Anfragen nach z.T. großflächigen Gewerbeflächen decken zu können, will die Gemeinde daher neue Gewerbeflächen ausweisen.

### **6.3 Standortalternativen**

Eine Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Oberhausen ist aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung und dem schützenswerten Donautalraum ausgeschlossen. Eine Entwicklung im Innenort scheidet aufgrund der zu erwartenden enormen Verkehrsbelastung und der fehlenden Flächenverfügbarkeit ebenfalls aus. Eine Entwicklung am westlichen Ortsrand ist ebenso nicht geeignet, da der Freiraum zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterhausen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes freizuhalten ist. Eine Entwicklung im Osten würde eine bandartige Siedlungsentwicklung begünstigen und steht daher im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung.

Gleiches gilt zwar für die beabsichtigte Entwicklung am südlichen Ortsrand von Oberhausen. Dennoch spricht für diesen Standort aus gewerblicher Sicht die Nähe zum Industriepark Oberhausen und die Anbindung an ein leistungsfähiges Straßen- und Personennahverkehrsnetz. Die Anbindung an die Bundesstraße ermöglicht eine schnelle Abwicklung und Führung des Verkehrs außerhalb von Ortslagen. Hinzu kommt die Nähe zum Bahnhofpunkt Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) als weiterer wichtiger Standortfaktor. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen ist der gewählte Standort zudem bereits vorbelastet.

In Abstimmung mit der Stiftung Sankt Johannes wurden hinsichtlich des geplanten Wohnheims ebenfalls mehrere Alternativstandorte untersucht. Der gewählte Standort wurde für das Wohnheim aufgrund Nähe zum Ortszentrum für besonders geeignet eingestuft.

## **7 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser wie folgt geändert.

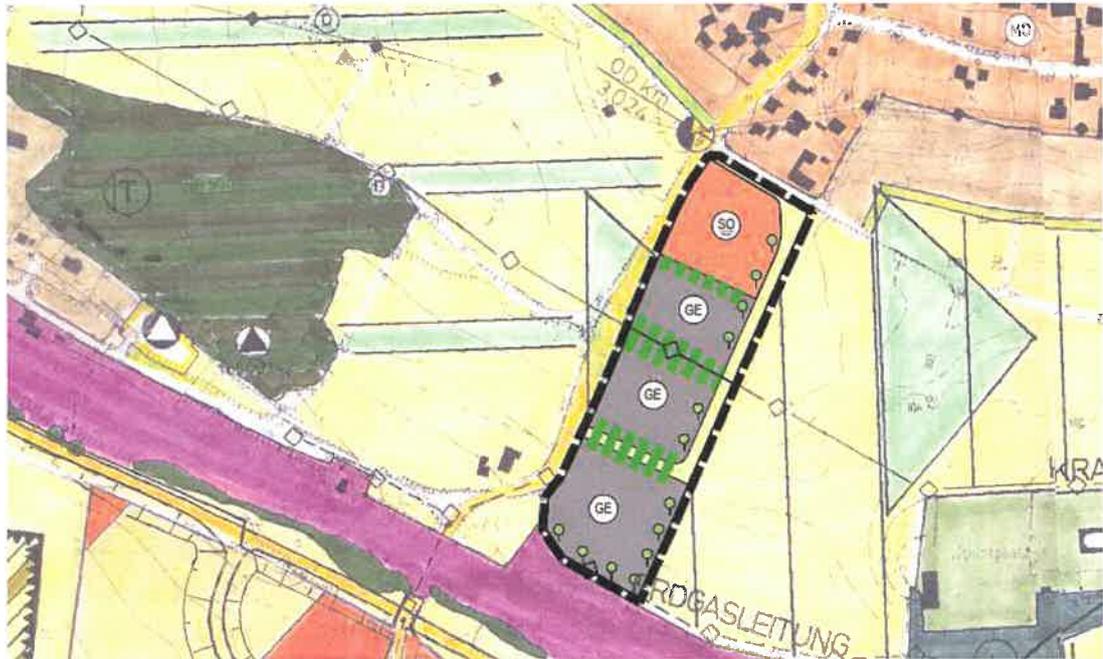


Abb. 4: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung, o.M.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnort und Arbeitsstätte für Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten“ (SO) und in eine gewerbliche Baufläche (GE) überführt. Zur Eingrünung in Richtung Süden und Osten wird ein Grün-/Pflanzgürtel am Übergang zur freien Landschaft ausgewiesen. Zum Schutz des Ortsbildes soll die Geländekante inmitten des Planbereichs von baulichen Anlagen freigehalten werden. Maßnahmen zur Durchgrünung sollen zur Gliederung der Bauflächen beitragen, den Strukturreichtum im Gebiet erhöhen und die Durchlässigkeit von Luftströmungen ermöglichen.

## 8 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

## 9 Belange des Immissionsschutzes

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe c BauGB*

### Gewerbe- und Verkehrslärm

Um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren, wurde für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“ durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt und im Folgenden zusammenfassend angeführt.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplans erforderlich. Wegen der Vorbelastung und der vorhandenen MI-/WA-Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall nach Angaben der Gemeinde Oberhausen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Bahnhofstraße Unterhausen – 1. Änderung“ sichergestellt.

Bei der Kontingentierung der Gewerbeflächen wurde auf 6 dB(A) (nicht relevanter Immissionsbeitrag nach TA Lärm) reduzierte Immissionsrichtwerte abgestellt, sodass einer Vorbelastung Rechnung getragen wurde. Bei der Kontingentierung des Bebauungsplans Nr. 12 Industriepark Oberhausen durch das Büro Bekon aus dem Jahr 2019 wurden die Emissionskontingente ebenfalls so ausgelegt, dass die IRW um 6 dB(A) zu unterschreiten sind. Wie dem Gutachten LA19-082-G01-01 vom 08.05.2019 zu entnehmen ist, werden die IRW zur Tag- und Nachtzeit sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten, sodass die IO nicht im Einwirkungsbereich der Anlage bzw. der Gewerbeflächen i.S. Ziffer 2.2 nach TA Lärm liegen. Somit gilt festzuhalten, dass auch in Summe mit den umliegenden Gewerbeflächen die IRW an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten sind.

Auf Grund der Planungsabsichten der Gemeinde Oberhausen zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße B16 wird auf die Vergabe von Zusatzkontingenten verzichtet.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist vor allem darauf zu achten, dass die relevanten Lärmemittenten der anzusiedelnden Betriebe nicht nach Norden orientiert werden. Vorteilhaft wäre die Anordnung der Gebäude auf der Nordseite des Betriebsgeländes als Lärmschutzmaßnahme.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich keine Anforderungen. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet eingehalten.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit der Planung vereinbar.

## 10 Belange des Denkmalschutzes

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB*

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Änderungsbereiches sowie im näheren Umfeld weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.



Abb. 5: Denkmäler mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.<sup>2</sup>

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- 01: D-1-7232-0153 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- 02: D-1-7232-0001 Burgstall des Mittelalters.

Die Tatsache, dass gemäß den Denkmaldaten unmittelbar am Standort keine Bodendenkmäler vorliegen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2020

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

