



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

17. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Plattenacker“

Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung 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

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 § 6 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch) ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden, beizufügen.

Anlass der Planung

Anlass für die 17. 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. Auch soll die Option ermöglicht werden, die Wohnanlage zu einem späteren Zeitpunkt um eine Werkstatt zu ergänzen. 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 in seiner Sitzung am 13.02.2020 beschlossen den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu ändern.

Mit der 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.

Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss: 13.02.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 25.03.2020 bis 29.04.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB: 15.07.2020 bis 19.08.2020
- Feststellungsbeschluss: 24.06.2021

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 herangezogen, welche mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ erstellt wurden:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Plattenacker" in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Auftragsnummer: 7136.1/2020-FB) in der Fassung vom 02.07.2020, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 27 "Plattenacker", Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm in der Fassung vom 17.08.2021 WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit ergeben. Für die Schutzgüter Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Klima und Luft, Mensch und Gesundheit wird der Eingriff insgesamt als gering bewertet. Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht. Auf der nachfolgenden Bauleitplanebene (Bebauungsplan) wird der erforderliche Ausgleich ermittelt und der Nachweis einer geeigneten Ausgleichsfläche erbracht.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat ausführlich diskutiert und abgewogen.

Folgende wesentliche Einwände wurden vorgebracht:

Zur Förderung der Inklusion wird für das geplante Wohnheim ein Standort in zentraler Lage, in zumutbarer Erreichbarkeit zu zentralörtlichen Einrichtungen, angeregt. Vor diesem Hintergrund und auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird empfohlen vorhandene Flächenreserven in Anspruch zu nehmen. In Abstimmung mit der Stiftung Sankt Johannes wurden mehrere Alternativstandorte untersucht. Aktuell stehen im Gemeindegebiet für das Vorhaben keine geeigneten Innenflächenpotenziale zur Verfügung. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum wird der gewählte Standort für besonders geeignet eingestuft. An dem geplanten Standort wird daher festgehalten und den Anregungen somit nicht nachgekommen.

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen wird mehrfach ein Bedarfsnachweis für die Neuinanspruchnahme von Flächen zu gewerblichen Zwecken gefordert. Um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen zu belegen, wurden anhand eines Fragebogens Grundstücksinteressenten zu deren Flächenbedarf sowie zu deren Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Ausstattung befragt. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet und so der Bedarfsnachweis geführt.

Des Weiteren wird angeregt im Hinblick auf die geplante gewerbliche Entwicklung auf vorhandene Flächenpotenziale zurückzugreifen. Nachdem die gewerblichen Flächenreserven im Bestand bereits vollständig verkauft sind bzw. künftigen Betriebs-erweiterungen ansässiger Betriebe dienen, kann die Entwicklung nicht auf vorhandene Flächenreserven gelenkt werden.

Weiter wird angeführt, dass gemäß den Zielen der Landesplanung die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in der Regel organisch erfolgen sollte. Die Planung wird hingegen als eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich bewertet. Eine bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. Auch wird angeführt, dass die Planung den Zielen des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan aufgrund der Lage in einem bedeutenden Grünzug / Frischluftschneise entgegenstehe. Aus den oben genannten Gründen wird daher eine Prüfung alternativer Standorte für erforderlich angesehen. Die Standortalternativenprüfung führt im Ergebnis zu dem vorliegenden Standort und ist der Begründung zu entnehmen. Der Zusatz „in der Regel“ eröffnet eine über das Organische hinausgehende Entwicklung. Eine solche Entwicklung ist dann möglich, wenn die Lage an einer leistungsfähigen, über-regional bedeutsamen Verkehrsachse sowie die Anbindung an ein leistungsfähiges Personennahverkehrsnetz gegeben ist. Beide Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt. Zudem ist die Gesamtwirkung der Frischluftschneise wie im Landschaftsplan dargestellt in der gegebenen Lage unter Berücksichtigung der vergangenen baulichen Entwicklung der Ortsteile Ober- und Unterhausen und der Topographie als sehr lokal begrenzt einzustufen. Durch Grünzäsuren in West-Ost-Richtung werden die Bauflächen gegliedert und eine Durchlässigkeit von Luftströmungen ermöglicht. An dem gewählten Standort wird unverändert festgehalten.

Des Weiteren werden nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Das Gelände steigt vom derzeitigen Ortsrand von Oberhausen (Nordosten) bis etwa zur Mitte des Planbereichs an und fällt von dort nach Süden in Richtung der Bahnlinie auf stark ab. Der Geländeverlauf im Süden wird für die geplante gewerbliche Entwicklung für ungeeignet eingestuft. Zudem werden erhebliche Geländeveränderungen befürchtet. Auf Ebene des Bebauungsplans wird diesen Bedenken durch einen höhengestaffelter Planungsansatz entgegengewirkt. Das Gelände soll in mehrere Plateaus angeglichen und so überwunden werden.

Mittels des geplanten Grün-/Pflanzgürtels wird den Anmerkungen zur Eingrünung von Ortsrandbereichen Rechnung getragen.

Auch sind die Belange des Immissionsschutzes hinreichend zu berücksichtigen. Auf Grund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen wurde daher für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Plattenacker“ durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in die Begründung sowie in den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet und so der Anregung stattgegeben. Des Weiteren wird durch den planbedingten Verkehr eine erhöhte Umweltbelastung befürchtet. Zwar wird das durch die potentiellen Gewerbeansiedlungen und Wohnnutzungen (Sondergebiet) bedingte zusätzliche Fahrzeugaufkommen auf den öffentlichen Straßen den reinen Anliegerverkehr erhöhen, ein Überschreiten der Grenzwerte der 16. BImSchV ist jedoch nicht zu befürchten. Der Hinweis, dass selbst bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auftreten können wurde in die Planunterlagen eingearbeitet und zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Wasserversorgung, zum Grundwasser- und Bodenschutz, zu Altlasten sowie zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, wird auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern in der Begründung hingewiesen und so der Anregung stattgegeben.

4 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 der Nähe zum Ortszentrum für besonders geeignet eingestuft.

