



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

17. Flächennutzungsplanänderung Im Bereich „Plattenacker“

Begründung

zur Planfassung vom 13.02.2020

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:

Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Beschreibung des Änderungsbereiches	3
2.1	Lage	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Beschaffenheit.....	4
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	5
4	Flächennutzungsplan	6
5	Ziele der Planung	7
6	Standortwahl	7
7	Änderung des Flächennutzungsplans	8
8	Belange des Umweltschutzes	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“	6
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen.....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen	8

1 Anlass der Planung

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

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans 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 geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen. Auch ist hier die Ausweisung von Gewerbeflächen beabsichtigt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht und damit eine divergente Nutzung aufweist, hat der Gemeinderat beschlossen den Flächennutzungsplan 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 nördlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Die Gemeinde hat neun Gemeindeteile mit den Hauptorten Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Kreut und ist durch die Bundesstraße B16 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrerer Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhof in Unterhausen.

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnstrecke Ulm-Regensburg. 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. Im Osten folgt 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 reicht. An den nördlichen Gebietsumgriff schließt der derzeitige Siedlungsrand von Oberhausen 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 ist von zwei Seiten erschlossen. Im Norden über eine öffentliche Verkehrsfläche und im Westen über die Kreisstraße ND26, über welche nach Süden eine Anbindung an die B16 besteht.

2.3 Beschaffenheit

Der Änderungsbereich wird 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 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung 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)

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 besonderem Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

- A I 1 (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 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

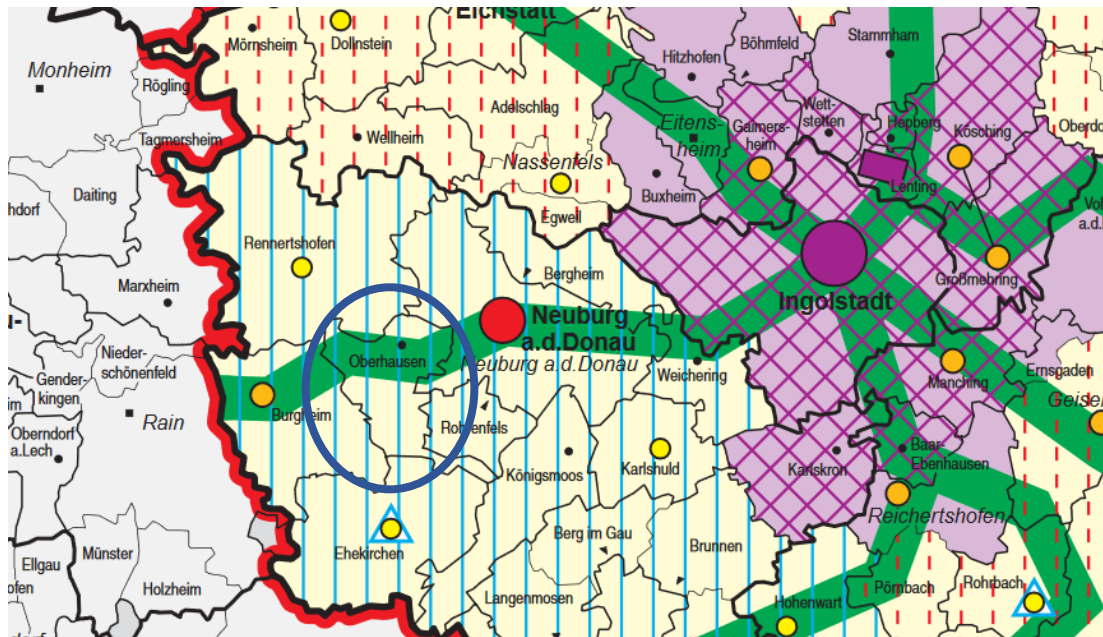


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den Planbereich selbst keine Aussagen.

4 Flächennutzungsplan

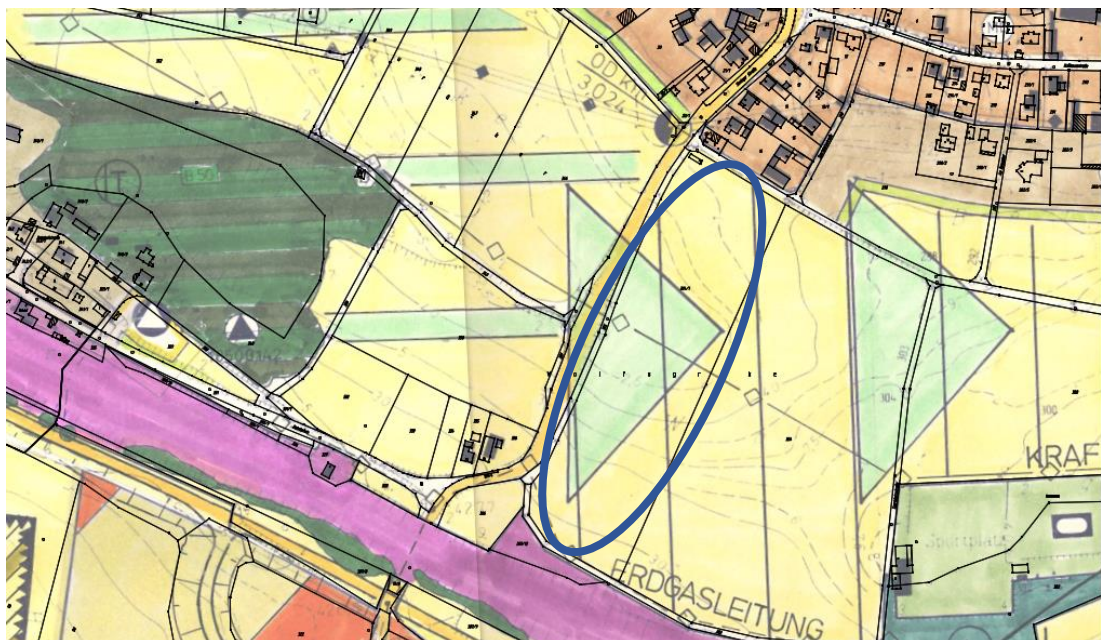


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung, o.M.

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

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 die Freifläche zwischen dem südlichen Ortsrand von Oberhausen und der Bahnlinie als bedeutender Grünzug bzw. Frischluftschneise benannt.

5 Ziele der Planung

In Zusammenarbeit mit der Stiftung Stankt Johannes beabsichtigt die Gemeinde am südlichen Ortsrand von Oberhausen die Errichtung eines Wohnheims für erwachsene Menschen mit primär geistiger Behinderung.

Weiter möchte die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen langfristig erweitern. Die zuletzt durchgeführte Bauflächenausweisung diente der Erweiterung eines regional ansässigen Industriebetriebs. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde nun der Nachfrage nach Gewerbeflächen weiter begegnen. Es soll die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht und ortsansässigen Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Stärkung der Wirtschaft, die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie die Verbesserung der Erwerbsstruktur stehen dabei im Vordergrund.

Aufgrund der sensiblen Lage des Baugebietes ist auf eine schonende Einbindung in die Landschaft zu achten.

6 Standortwahl

Der gewählte Standort wird durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die B16 begünstigt. Es ist davon auszugehen, dass der planbedingte Fahrverkehr überwiegend Richtung Süden (B16) abgewickelt wird. Dies ermöglicht eine schnelle und konfliktfreie Führung des zu erwartenden gewerblichen Verkehrs. Hinzu kommt die Nähe zum Bahnhofsteilpunkt Unterhausen (Bahnstrecke Ulm-Regensburg) als weiterer wichtiger Standortfaktor. Der gewählte Standort ist aufgrund der Lage an der Kreisstraße im Westen, der Bahnlinie im Süden und der Nähe zur Sportanlage des TSV Ober- und Unterhausen bereits vorbelastet. Weitgehend abseits von Wohnbebauung ist weiterhin ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der durch gewerbliche Betriebe induzierten Emissionen (Verkehrs- und Betriebslärm) zu erwarten.

Alternativ ist eine gewerbliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Oberhausen aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung und dem schützenswerten Donautalraum ausgeschlossen. Eine Entwicklung am westlichen Ortsrand scheidet ebenso aus, da der Freiraum zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterhausen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans freizuhalten ist. Eine Entwicklung im Osten würde eine bandartige Siedlungsentwicklung begünstigen und steht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Gleiches gilt für die beabsichtigte Entwicklung am südlichen Ortsrand. Dennoch spricht für diesen Standort, neben den o.g. Gründen

(verkehrsgünstige Lage, geringes Konfliktpotenzial), die Tatsache, dass mit der vorgelegten Planung eine Bündelung der großflächigen gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet erzielt werden kann. Die Nähe zum Industriepark Oberhausen mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz spricht für den gewählten Standort. Alternative Standorte scheiden daher aus.

7 Änderung des Flächennutzungsplans

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Plattenacker“ 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 Flächennutzungsplans wird eine Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche (MI) und in eine gewerbliche Baufläche (GE) überführt. Zur Eingrünung in Richtung 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 hier zudem den Struktureichtum erhöhen.

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 Flächennutzungsplans beigelegt.