



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

17. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Plattenacker“

Begründung

zur Planfassung vom 02.07.2020

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	8
7	Änderung des Flächennutzungsplans	9
8	Belange des Umweltschutzes	9

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.....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung, o.M.	9

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 primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten geschaffen. Weiter möchte die Gemeinde ihr Angebot an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage 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 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 mehrere 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. 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 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 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 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Änderungsbereiches keine Biotop 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)

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

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.

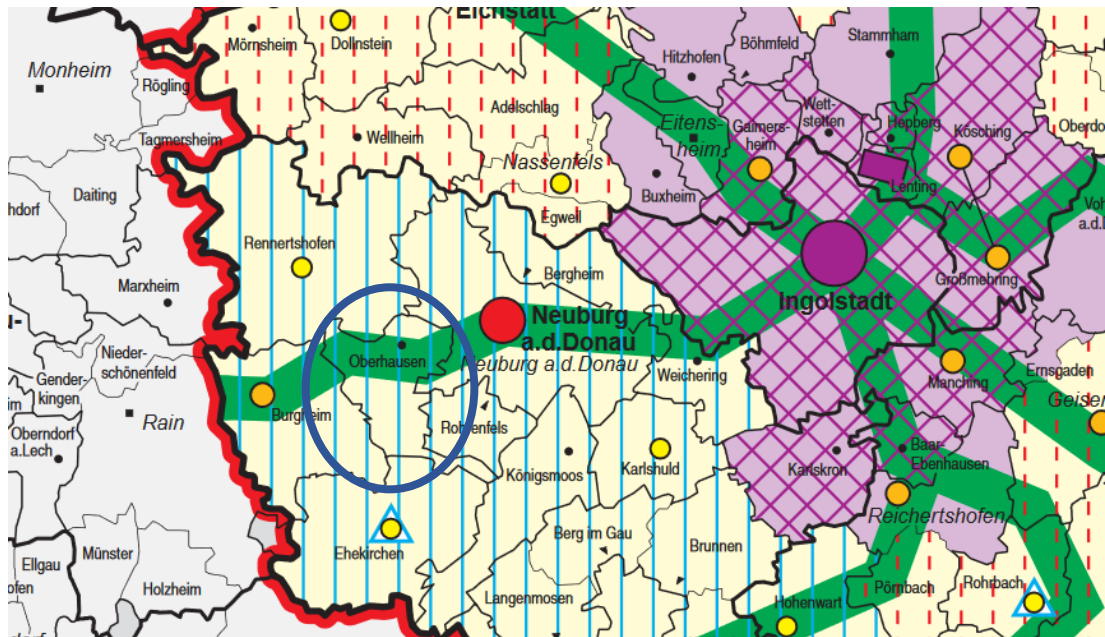


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

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

4 Flächennutzungsplan

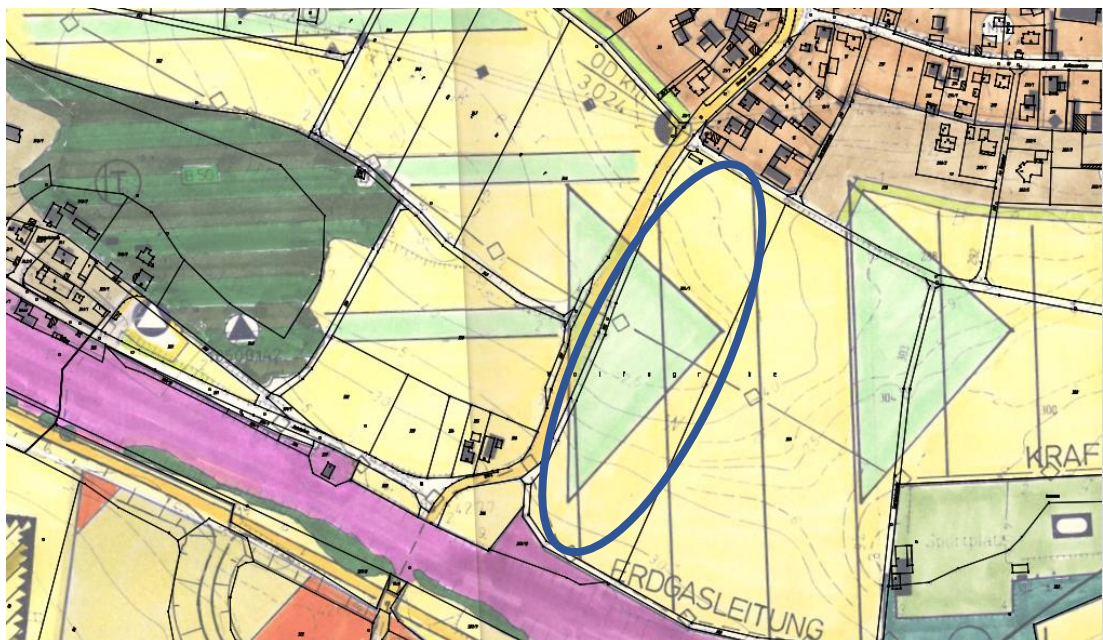


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

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

5 Ziele der Planung

In Zusammenarbeit mit der Stiftung Stankt Johannes plant die Gemeinde am südlichen Ortsrand von Oberhausen die Errichtung eines Wohnheims für erwachsene Menschen mit primär geistiger Behinderung und besonders herausforderndem Verhalten. Auch soll mit der Planung 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 ortsansässigen Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet und somit nahe am jetzigen Betriebsstandort einzuräumen und eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Damit möchte die Gemeinde der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen begegnen. 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 Bündelung 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 und der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen angemessen ausgeglichen werden kann. Das Planvorhaben liegt im Außenbereich und öffnet sich zu drei Seiten zur freien Landschaft. Daher wird auf eine Ein- und Durchgrünung der Bauflächen geachtet.

Zusammenfassend trägt das Vorhaben dem Ziel der Landesplanung, die Funktion des ländlichen Raumes als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln, Rechnung. Für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist auch eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen in allen Teilräumen unabdingbar. Mit Errichtung der geplanten Wohnanlage für Menschen mit Behinderung und der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen wird die Gemeinde somit diesem Ziel gerecht.

6 Standortwahl

Grundsätzlich ist die Gemeinde Oberhausen bemüht aktiv die Nachverdichtung in den Ortsmitten 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 aktuelle Vorhaben stehen jedoch keine geeigneten Innenflächenpotenziale im Gemeindegebiet zur Verfügung. In Abstimmung mit der Stiftung Sankt Johannes wurden mehrere Alternativstandorte untersucht. Der gewählte Standort wurde für die geplante Wohnanlage aufgrund Nähe zum Ortszentrum für besonders geeignet eingestuft. Auch ist der Standort weit genug entfernt von einer Wohnbebauung, die sich durch den Betrieb der Wohnanlage gestört fühlen könnte. Dies ist der besonderen Art der Behinderung der zukünftigen Bewohner geschuldet.

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). Nachdem weitere Anfragen nach z.T. großflächigen Gewerbeflächen vorliegen, will die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Die Nähe zum Industriepark Oberhausen und die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sprechen für den gewählten Standort. Die Anbindung an die Bundesstraße ermöglicht eine schnelle und konfliktfreie Führung des gewerblichen Verkehrs in Richtung Süden und somit eine Abwicklung außerhalb von Ortschaften. 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. 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 Flächennutzungsplans 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 diebeabsichtigte Entwicklung am südlichen Ortsrand von Oberhausen. Dennoch spricht für diesen Standort, neben der verkehrsgünstigen Lage, dem geringen Konfliktpotenzial und vor allem die Nähe zum Industriegebiet Oberhausen.

7 Änderung des Flächennutzungsplans

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

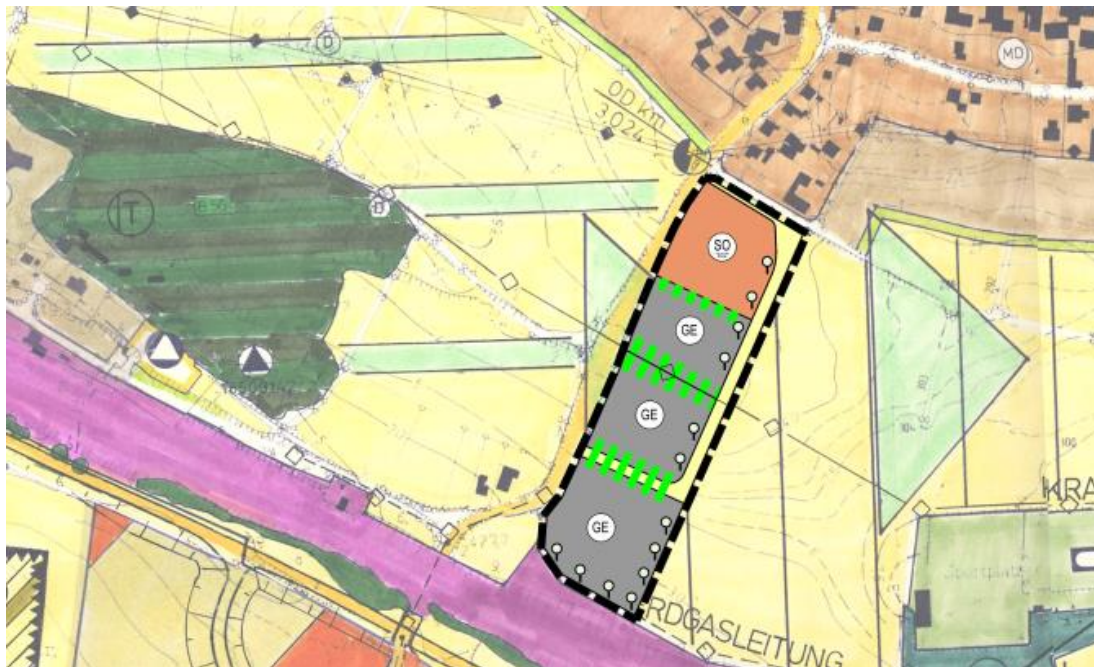


Abb. 4: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 17. Änderung, o.M.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 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 und den Strukturreichtum im Gebiet 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.