



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 11.05.2023

Projekt-Nr.: 3042.193

**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:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereichs</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Änderungsbereichs.....	3
2.2	Erschließung des Änderungsbereichs .....	4
2.3	Bestandssituation im Änderungsbereich.....	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
3.2	Regionalplan .....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Artenschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>10</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, 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 der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.....	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 18. Änderung, o.M. ....	9

## **1 Anlass der Planung**

Anlass für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bergacker“.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Oberhausen die Schreinerei Pettmesser GmbH & Co. KG bei deren Standortentwicklung unterstützen. Die Schreinerei Pettmesser ist ein seit 60 Jahren geführtes Unternehmen mit Hauptsitz in der Gemeinde Oberhausen. Der Betrieb ist in den letzten Jahren stark gewachsen, was bislang zu baulichen Erweiterungen und Umstrukturierungen auf dem bestehenden Betriebsgelände führte. Nachdem sich eine stetig steigende Nachfrage vor allem in den Bereichen Renovierung und Sanierung von Gebäuden abzeichnet, möchte sich der Betrieb nun vergrößern und seine Betriebsfläche erweitern. Die betriebliche Erweiterung soll am bestehenden Standort in Richtung Süden erfolgen. Strategische, aber auch produktionstechnische Gründen, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation sprechen für die geplante Standortentwicklung.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan den Planungszielen nicht entspricht, hat der Rat der Gemeinde Oberhausen beschlossen den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu ändern. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bergacker“.

## **2 Beschreibung des Änderungsbereichs**

### **2.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Änderungsbereichs**

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 Bahnhofpunkt in Unterhausen.

Der Planbereich umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände als auch die geplante Erweiterungsfläche in Richtung Süden. An das bestehende Betriebsgelände schließt im Norden und Westen Wohnbebauung an. Begrenzt wird das zukünftige Areal im Westen über die Straße "Am Bergacker" sowie im Süden über eine weitere örtliche Straße. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.<sup>1</sup>

## 2.2 Erschließung des Änderungsbereichs

Der Planbereich ist von Westen und Süden an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Nicht weit vom Betriebsstandort entfernt verläuft die Kreisstraße ND26 mit Anbindung an die Bundesstraße B16. Über die B16 in Richtung Manching ist ein Anschluss an die Bundesautobahn A9 Nürnberg-München und somit an ein überregional bedeutsames Verkehrsnetz gegeben.

## 2.3 Bestandssituation im Änderungsbereich

Der Planbereich weist eine Größe von 17.665 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 282 (TF), 282/1, 282/3, 282/4, 282/5 und 288 (TF) (Bauflächen im Bestand und in Planung). Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberhausen.

Neben der geplanten Erweiterungsfläche werden in den Planumgriff auch die bestehenden Anlagen des Betriebs einbezogen. Hierzu zählen ein Silo sowie Gebäude mit Büro-, Lager- und Produktionsflächen. Darüber hinaus befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Wohnhaus, welches vom Inhaber der Schreinerei bewohnt ist und als Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde.

Gehölze befinden sich im Süden sowie vereinzelt im Osten, welche der Eingrünung der gewerblich genutzten Gebäude dienen. Zur Gliederung der Stellplatzflächen und im Privatgarten des Wohnhauses sind weitere Gehölze vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand November 2022

### **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)

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde einem ortsansässigen Betrieb bei dessen wirtschaftlichen Entwicklung unterstützen. Der Erhalt und die Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze sind dabei wesentliche Ziele der Bauleitplanung. Durch die Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes und der daran nahtlos anschließenden geplanten Betriebserweiterung in Richtung Süden ist eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gegeben. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

#### **3.2 Regionalplan**

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 Entwicklungs-

achse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 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 1.2 (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.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen.

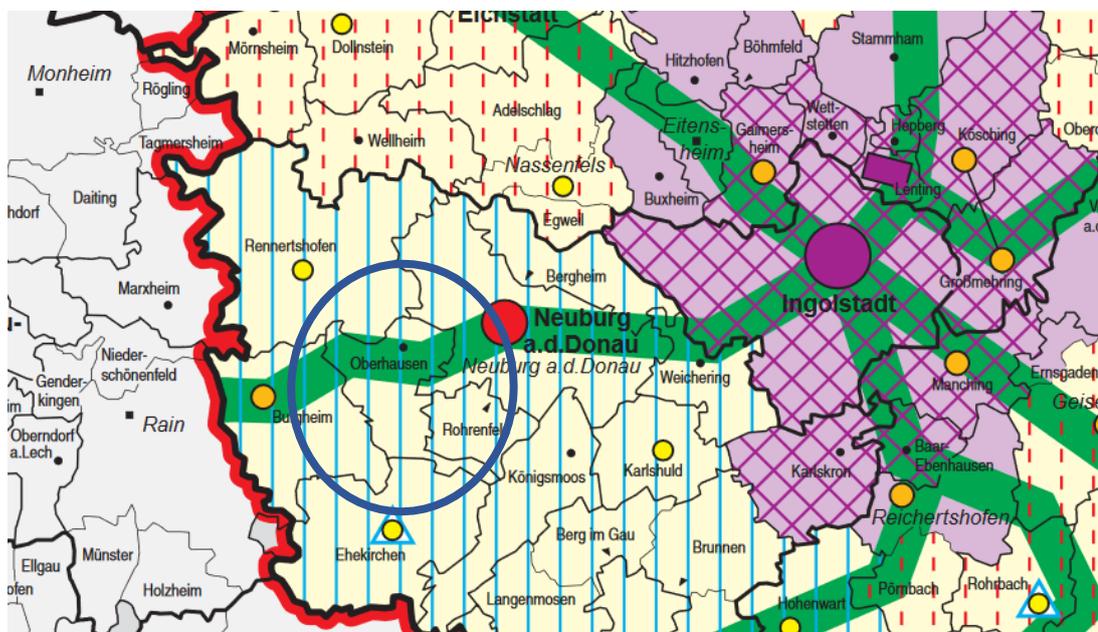


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Das geplante Vorhaben wird einer nachhaltigen Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gerecht. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer angemessenen Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen bei. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen sieht für den Betriebsbestand der Schreinerei eine gemischte Baufläche mit einer Eingrünung in Richtung Süden vor. Die geplante Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Bereich einer ausgewiesenen Frischluftschneise.



Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.

## 4 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes möchte die Gemeinde Oberhausen der Schreinerei Pettmesser die Möglichkeit zur Erweiterung des Betriebsstandortes eröffnen. Neben der Sicherung des Betriebsbestandes ist es Ziel der Bauleitplanung, ausreichend Spielräume für eine zukünftige Weiterentwicklung einzuräumen. Diese können am besten in einem Gewerbegebiet genutzt werden. Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist zwingend erforderlich, da der Platzbedarf des stetig wachsenden Betriebs innerhalb der bestehenden Strukturen nicht mehr gedeckt werden kann. Um weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können, plant der Betrieb die Vergrößerung seiner Büro-, Lager- und Produktionsflächen. Durch die Erweiterung am Betriebsstandort können hohe Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete

vermieden werden. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung.

Die Ausweisung der Gewerbefläche am vorliegenden Standort soll jedoch ausschließlich der Erweiterung des hier ansässigen Betriebes dienen. Die verbindliche Bauleitplanung wird daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Auf eine gute Eingrünung der baulichen Anlagen am Ortsrand wird geachtet.

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

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Nutzung bereits vorhandener, innerörtlicher Bauflächen durch das Schließen von Baulücken als Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs oder die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden wären einer Neuausweisung vorzuziehen. Jedoch können diese Möglichkeiten eine neue maßvolle Bauflächenausweisung nicht ersetzen. Aus wirtschaftlichen Gründen scheidet eine komplette Betriebsverlagerung der Schreinerei aus. Der Betrieb ist aufgrund der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen und Ausbaumaßnahmen an den Standort gebunden. Im Wesentlichen sprechen die innerbetriebliche Organisationsstruktur sowie produktionstechnische Gründe für die Erweiterung am Standort.

## **6 Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Gebäudebestand sowie für die Erweiterungsfläche eine Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Eingrünung der Bauflächen in Richtung der freien Landschaft erfolgt durch die Darstellung eines Grün-/Pflanzgürtels. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der geplanten Erweiterungsfläche die Funktion als Frischluftschneise beigemessen. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Funktion ist durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten. Die Gesamtwirkung der „Frischluftschneise“ wie im Landschaftsplan dargestellt, ist unter Berücksichtigung der vergangenen baulichen Entwicklung der Ortsteile Ober- und Unterhausen als sehr lokal begrenzt einzustufen. Nachdem das Vorhaben zudem im Randbereich der Frischluftschneise liegt, wird diese in ihrer Funktion nicht erheblich gestört.

Demgegenüber steht das Donautal als großklimatische Klimaschneise, welche für die Gemeinde Oberhausen von erheblicher Bedeutung ist. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist hier nicht zu erwarten.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen mit Kennzeichnung der 18. Änderung, o.M.

## 7 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 Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Von den Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Zudem werden weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Auch amtlich karierte Biotopflächen liegen nicht vor. Eine Eignung für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung ist nicht gegeben.

## 8 Belange des Artenschutzes

Nachdem aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Fläche ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, wurde für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bergacker“ ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 9 Belange des Immissionsschutzes

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

### Schallschutz

Für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bergacker“ wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### Landwirtschaft

Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch Tierhaltung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

## 10 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, 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 bis 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

### 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.