



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung

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

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 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 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.

Die Umsetzung hat die Umwandlung von der gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche für den Betriebsbestand der Schreinerei sowie die Umwandlung von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche für die geplante betriebliche Erweiterungsfläche zur Folge. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass sich für die Schutzgüter Boden und Wasser Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit ergeben. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Klima- und Lufthygiene, Landschaft, Mensch und Gesundheit wird der Eingriff insgesamt als gering bewertet. 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Wesentliche Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- zur Lage des Baugebiets (Betroffenheit einer im Flächennutzungsplan dargestellten Frischluftschneise; exponierte Hanglage; unmittelbare Nähe zu zwei weiteren Gewerbegebieten)

wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat ausführlich diskutiert und abgewogen.

4 Standortalternativen

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. Weiter können hierdurch hohe Investitionskosten für die Erschließung neuer Baugebiete vermieden werden. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung.

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