



Gemeinde Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 29 „Mühlweg“ in Sinning

Begründung zur Planfassung vom 22.05.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen

Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Telefon: 08431 67 94-0
Fax: 08431 67 94-20
E-Mail: info@oberhausen-donau.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
4	Übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
4.2	Regionalplan (RP)	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
6	Planerisches Konzept.....	7
7	Festsetzungen.....	7
8.1	Umweltschutz	9
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
8.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	10
8.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	10
8.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	12
8.3	Artenschutz	12
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
11	Belange des Denkmalschutzes	14
12	Belange des Immissionsschutzes.....	15
13	Flächenbilanz	15

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair GmbH (Stand 25.11.2024)

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Oberhausen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Mühlweg“ in Sinning beschlossen.

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sollen im Süden von Sinning die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Mühlweg“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl. Nrn. 88 und 88/4, jeweils Gemarkung Sinning.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

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 Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Sinning. Es umfasst die südliche Teilfläche des Schlossgeländes entlang des Mühlwegs. Die Erschließung erfolgt von der St. Wolfgang Straße (ST 2050) aus über den bestehenden Mühlweg.

Im Süden und Westen grenzt Bebauung an das Projektgebiet an. Nördlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit daran anschließenden Gehölzen und dem Schloss Sinning in ca. 150 m Entfernung, östlich befindet sich ein Gehölzbestand.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Mühlweg) und dem angrenzenden Straßenbegleitgrün wird das Baugebiet bislang ackerbaulich genutzt. Im Planungsumgriff befindet sich außerdem eine freistehende Weide.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren BP Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ wurde im Jahr 2019 gem. § 13b BauGB (Baugesetzbuch) begonnen.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) wurde entschieden, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf.

Das Bauleitplanverfahren wird daher im Regelverfahren weitergeführt. Der Gemeinderat hat hierzu am 17.10.2024 die nun notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. (21. Flächennutzungsplanänderung) und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung wird nun im Parallelverfahren weitergeführt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordert keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

Die Gemeinde Oberhausen greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Oberhausen ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. *„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Durch die Nutzung einer Fläche in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) entsprochen.

4.2 Regionalplan (RP)

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 19.12.2022) liegt die Gemeinde Oberhausen im allgemeinen ländlichen Raum. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau beträgt ca. 9 km, das Regionalzentrum Ingolstadt liegt ca. 30 km entfernt.

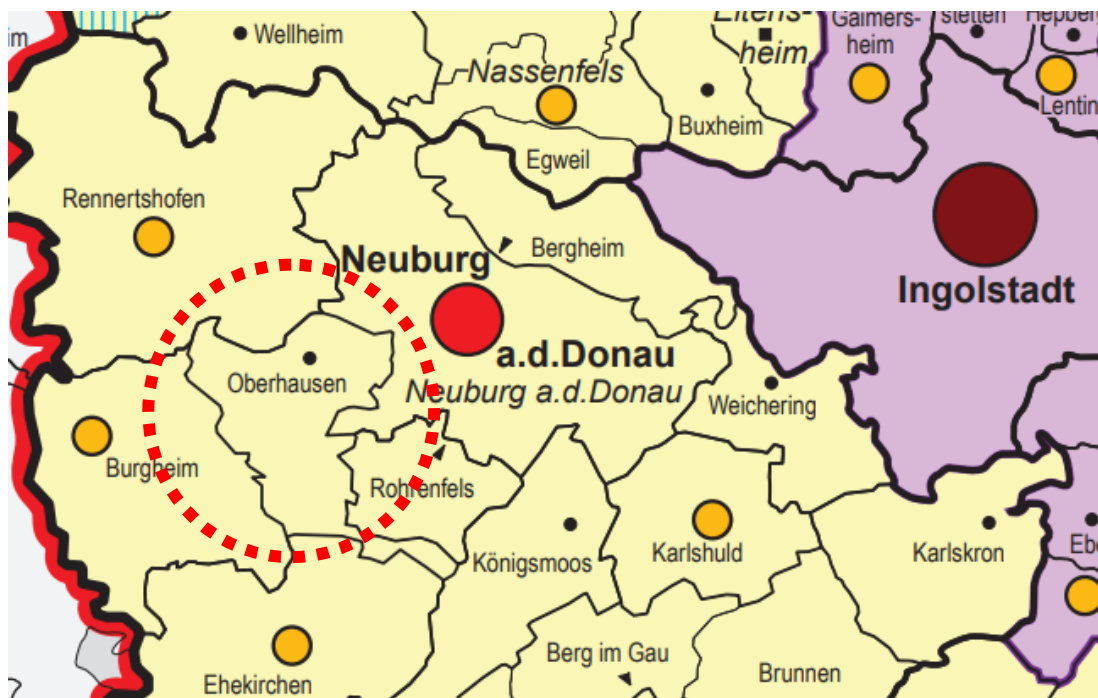


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab (Quelle: Regionalplan Ingolstadt)

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

- 3.1.1 (G) „Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.“
- 3.2.1 (Z) „Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“
- 3.3.1 (Z) „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

Zum Ländlichen Raum werden folgende Aussagen getroffen:

2.3.1.1 (G) „Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln.“

2.3.1.3 (G) „Die auf die spezifischen Eigenschaften des ländlichen Raumes angewiesene nachhaltige Erzeugung hochwertiger und regionaler Produkte ist von grundlegender gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. (...) Die hohe Bedeutung regionaler Produkte und Erzeugnisse des ländlichen Raumes soll daher durch geeignete Maßnahmen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden.“

Die Ackerflächen sowie Gehölze nördlich des Mühlwegs bzw. südlich des Schlosses Sinning sind als Teil des regionalen Grünzugs „Nr.: 05 - Talraum zwischen Straß und Rohrenfels“ gekennzeichnet, der sich in Ost-West Ausdehnung angrenzend an Sinning erstreckt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung entlang des Mühlwegs ist jedoch mit keinen weiteren Beeinträchtigungen der Funktionen des Grünzugs zu rechnen.

Weitere regionalplanerisch ausgewiesene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen nicht im Plangebiet vor.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzbestand als Randbereich des regionalen Grünzuges „Nr. 05-Talraum zwischen Straß und Rohrenfels“ dargestellt.

Südlich des Mühlweges grenzen Wohnbauflächen (WA) an.

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung der vorliegenden Ziele.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Zur Begründung des Gesamtbedarfs der Gemeinde Oberhausen wird auf die 21. FNP-Änderung verwiesen.

6 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Oberhausen möchte zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbauflächen mit einer Nettogesamtgröße von ca. 0,7 ha schaffen.

Im bestehenden Mühlweg wird derzeit ein neuer Stauraumkanal errichtet. In diesem Zuge wird auch die Erschließung des nördlich an den Mühlweg angrenzenden Bereiches und damit eine beidseitige Bebauung vorbereitet.

Auf der nördlich, somit vollkommen erschlossenen Fläche sind sieben Einzelhausparzellen geplant. Die Gebäude sollen firstständig, mit vorgelagerten Garagen und mit nach Westen orientierten Gärten errichtet werden. Die nördlichste Parzelle schließt mit West-Ost verlaufenden First die Abrundung ab und bindet an die bestehenden angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude an.

Auf den nördlichen Grundstücksbereichen der übrigen 6 Parzellen ist jeweils eine Grünfläche mit Pflanzgebot, zum Schlossgarten hin, als Durchgrünung festgesetzt. In Verbindung dieser Durchgrünung mit der geplanten Zurückhaltenden Bebauung nimmt die Planung Rücksicht auf die angrenzenden Baudenkmäler.

7 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Flächen ausschließlich dem dringenden Bedarf an Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der benachbarten Bebauung eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,475 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um für die Region untypische flache Bungalowbauten auszuschließen werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit max. 6.50 m festgesetzt.

Höhenlage

Die max. Höhenlage der Gebäude ist in Bezug auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Hinblick auf die begrenzten Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dächer.

Für Hauptgebäude und Nebengebäude werden gleichgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20° bis 30° zugelassen.

Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbene Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

Für Garagen und Nebenanlagen werden auch flachgeneigte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind max. bis 1.20 m als transparente, sockellose Zäune zulässig.

Geländeveränderungen

Das Gelände darf max. bis zum Niveau der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet werden.

8. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

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.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Straßenbegleitgrün sowie einer freistehenden Weide zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im November 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv und extensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün sowie Ackerflächen zur Folge, welche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Satzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Weiterer Baumbestand auf der Fläche bleibt erhalten. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

8.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Flächen des Planungsgebietes auf den Flurnummern 88 und 88/4, Gemarkung Sinning, lassen sich gemäß Ortsbegehung am 14.11.2024 und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Daran anschließend befindet sich intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, darauf folgt extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün. Der Großteil der Fläche wird aktuell für den Ackerbau genutzt. Auf der Ackerfläche befindet sich eine einzelnstehende Weide. Sowohl die bereits vollversiegelte bestehende Straße als auch Grünflächen, welche zur Erhaltung festgesetzt werden, wurden in der Berechnung nicht betrachtet.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege	336	gering (Kategorie I)
Ackerflächen	3518	gering (Kategorie I)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	516	mittel (Kategorie II)
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege	105	mittel (Kategorie II)

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere differenziert zu betrachten. Zum einen wird die bestehende Straße verbreitert, was eine Vollversiegelung von Flächen zur Folge hat und gemäß Leitfaden als Typ A einzustufen ist (Fläche mit hohem Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35). Zum anderen wird Baufläche für Wohngebäude geschaffen, die als Typ B einzustufen ist (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiege-

lungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ \leq 0,35$; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung als 0,35 festgesetzt).

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	282	Typ A (Kategorie II, unterer Wert)
Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege	336	Typ A (Kategorie I, unterer Wert)
Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege	105	Typ B (Kategorie II, oberer Wert)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	234	Typ B (Kategorie II, unterer Wert)
Ackerflächen	3.518	Typ B (Kategorie I, oberer Wert)

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen bis mittleren Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie einem mittleren bzw. hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 1,0. Da grünordnerische Festsetzungen (Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Stellplätze, private Flächen am Straßenraum, Fußwege) V1 und Verwendung sockelloser Zäune mit mind. 10 cm Abstand zum Boden V2) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	282	0,8	225
Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege	336	0,3	101

ge			
Bauminselfn, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege	105	0,7 (V1, V2)	74
extensiv gepflegtes Stra- ßenbegleitgrün	234	0,5	117
Ackerflächen	3.518	0,4 (V1, V2)	1.407
Summe			1.924

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1924 m².

8.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Basis des alten Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichserfordernis von 1.924 m².

Der Ausgleich wird auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Oberhausen erbracht.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1691 Gemarkung Oberhausen, das beim LfU seit dem 10.02.2014 als Ökokontofläche mit einer Größe von 8.151 m² und folgendem Entwicklungsziel gemeldet ist: Bäume, Feldgehölze, Gebüsche, Grünland extensiv, feucht, nass.

Aufgrund der Herstellung im Februar 2014 ergibt sich eine ökologische Verzinsung von 30 %:

$$\text{Flächenabschlag: } 1.924 \text{ m}^2 \times 30 \% = 577 \text{ m}^2$$

$$\text{Abzubuchende Fläche: } 1.924 \text{ m}^2 - 577 \text{ m}^2 = 1.347 \text{ m}^2$$

Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ werden **1.347 m²** vom o.g. Ökokonto abgebucht. Der Eingriff ist daher unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung vollständig kompensiert.

Auf der gemeindlichen Ökokontofläche stehen somit noch **6.804 m²** für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 14.11.2024. Das Projektgebiet beherbergt vorwiegend Ackerfläche. Aufgrund der geringen Tiefe des Baufelds sowie der Kulissenwirkung durch umliegende Bebauungen und Gehölze kann ein Vorkommen von Ackerbrütern jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Übergang zur Straße befindet sich zunächst extensiv und im Anschluss intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün. Auf der Ackerfläche befindet sich außerdem eine Weide, welche ein potentielles Habitat für Freigehölzbrüter darstellt. Allerdings konnten keine geeigneten Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und Fledermäuse festgestellt werden, wodurch eine Betroffenheit nicht anzunehmen ist.



Abb. 1: Blick in Richtung Nordwesten auf das Projektgebiet



Abb. 2: Weide im Projektgebiet

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet. Im Umkreis von 300 m sind vier Fundpunkte vermerkt, allerdings ist hier von keiner Betroffenheit durch das Vorhaben auszugehen.¹

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen.

Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahme kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten.

Somit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gesichert.

Niederschlagswasser kann ebenfalls an den in der Erschließungsstraße verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Auf die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) wird hingewiesen. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

11 Belange des Denkmalschutzes

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-85-150-10: „Schloss, dreigeschossiger Hauptbau mit Lisenengliederung, Eckrisaliten, reichem Portal und Walmdach, nördlich zweigeschossiger traufseitiger Erweiterungstrakt mit Lisenengliederung, im Norden

giebelseitiger, zweigeschossiger Bau mit quadratischem Eckturm im Westen (Schlosskapelle) und östlichem Rundturm, nach 1639, 1727 erweitert; mit Ausstattung; Steinskulpturen, 1730-40.“

- D-1-85-150-18: „Schloßwirtschaft, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau in vom Jugendstil beeinflussten Formen des Heimatstils, um 1910/20; Eiskeller, kleiner Walmdachbau, rückseitig angebaut, wohl Anfang 20. Jh.“
- D-1-85-150-9: „Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, von Johann Puchtler 1741/42 errichtet, Turm mittelalterlich, 1848 erhöht; mit Ausstattung.- Epitaphien, 17.Jh.; an der westlichen Friedhofsmauer.“

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wird hingewiesen.

Das Schloss ist heute noch in Familienbesitz. Neben Konzerten und anderen Veranstaltungen wird die umgebende Parkanlage für Mittelaltermärkte genutzt.

12 Belange des Immissionsschutzes

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich auf Fl.Nr. 65/0 landwirtschaftliche Hallen mit einer Hackschnitzelheizung.

Im Schloss Sinning finden Veranstaltungen statt.

Die Gemeinde hat daher das Büro Kottermair mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Das Gutachten (Stand 25.11.2024) liegt der Begründung als Anlage bei.
Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass keine Immissionsschutzfachlichen Belange der geplanten Baugebietsauswertung entgegenstehen.

13 Flächenbilanz

Geltungsbereich	6.416 m ²
Straßenfläche	1.073 m ²
Nettobauland	4.443 m ²