



**Gemeinde Oberhausen**

**Bebauungsplan Nr. 31  
"Südlich Hauptstraße"**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 10.04.2025

**Auftraggeber: Gemeinde Oberhausen a. d. Donau**

Hauptstraße 4  
86697 Oberhausen  
Tel.: 08431 60994-0  
Fax: 08431 60994-20  
e-mail: [info@oberhausen-donau.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung .....	2
2.	Bauleitplanung.....	2
3.	Lage und Beschaffenheit .....	3
4.	Übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	3
4.2	Regionalplan (RP) .....	4
4.3	Flächennutzungsplan .....	5
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	5
5.	Planerisches Konzept.....	5
6.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
7.	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	6

## 1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Südlich Hauptstraße" beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 4/1, 5/1, 6, 6/1, 7, 7/1, 28/27 TF, 28/34 TF und 28/35 TF, in der Gemarkung Oberhausen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rund 9.227 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in der Ortsmitte von Oberhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung ehemaliger Hofstellen geschaffen werden.

Die Ausweisung eines weiteren Urbanen Gebietes südlich der Hauptstraße dient der Innenentwicklung des Hauptortes Oberhausen.

## 2. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Urbanes Gebiet - MU) beträgt 7.365 m<sup>2</sup>; es wird eine zulässige Grundfläche GR von insgesamt ca. 4.400 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b 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. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Es lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig gemacht hätten.

Daher orientierte sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen

### 3. Lage und Beschaffenheit

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 Bahnhaltdepunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Oberhausen, Südlich der Hauptstraße (Kreisstraße ND 31 – ehemals B16).

Im Süden grenzt die Nußbaumstraße an.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 436 m ü NN auf ca. 443 m ü.NN an.

Die ehemaligen Hofstellen sind z. Teil bereits abgebrochen (Fl. Nr. 6).

### 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 der Ortsmitte mit 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.

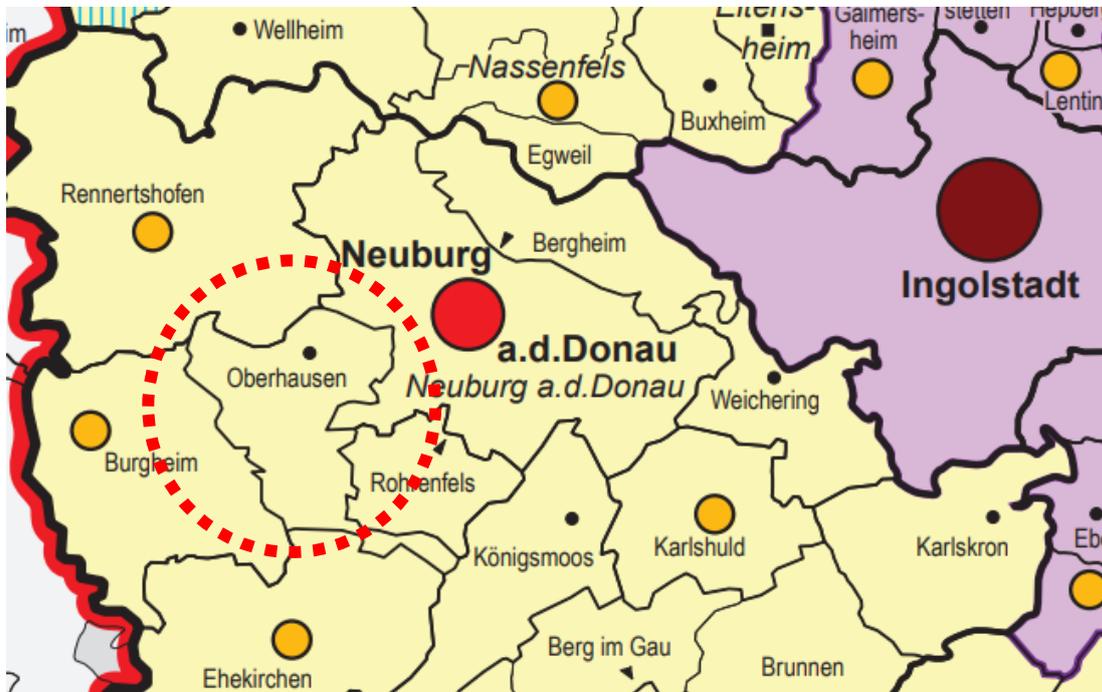


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab (Quelle: Regionalplan Ingolstadt)

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.“
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamisch Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbaulich Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasser- schutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird aus- gegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungs- entwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist über die bestehende Infrastruktural gesichert.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Dorfgebiet darge- stellt.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nördlich der Hauptstraße grenzt der Geltungsbereich des BP Nr. 22 „Oberhausen Ortsmitte“ an.

### 5. Planerisches Konzept

Die Gemeinde Oberhausen hat bereits 2017 mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes, angrenzend an das Planungsgebiet, nördlich der Hauptstraße die Grundlage für eine Nach- nutzung und Wiederbelebung landwirtschaftlicher Brachflächen in der Ortsmitte von Ober- hausen, durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe, geschaffen.

Auch südlich der Hauptstraße ist nun die Entwicklung weiterer Wohngebäude mit teilweise gewerblichen und sozialen Nutzungen geplant.

In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis zur Ortsentwicklung von Oberhausen wurden Be- bauungs- und Nutzungskonzepte für das ca. 7.400 m<sup>2</sup> große Areal entwickelt.

Im Rahmen dieser Planungen wurden auch Konzepte zum Ausbau der Kreisstraße ND 31 – ehemals Bundesstraße 16 – erarbeitet.

Hierfür notwendige Grundabtretungen an die Gemeinde sind mittlerweile erfolgt.

Als wichtiges Gestaltungsmerkmal der historischen Bebauung im Ortskern von Oberhausen soll die giebelständige Bauweise für die Hauptbaukörper an der Hauptstraße wieder festge- setzt und durch Baulinien gesichert werden.

Diese sind mit steilen Satteldächern auszubilden.

Untergeordnet sind erdgeschossige Verbindungsbauten mit begrünten Flachdächern zuläs- sig.

Stellplätze werden vorrangig in Tiefgaragen untergebracht. Begünstigt durch die Hanglage können diese ohne größere Rampen angefahren werden.

Zur Begrünung an der Hauptstraße werden Pflanzflächen für Großbäume festgesetzt.

### 6. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Um- gang 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.

Die Gemeinde Oberhausen hat aktuell ca. 3.294 Einwohner (Stand Februar 2025). Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 8 Jahren durchschnittlich um ca. 1,5 % pro Jahr.

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von einem Bevölkerungswachstum bis 2042 gegenüber 2022 von 7,5 % oder mehr aus.

Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“.

Die Entwicklung liegt über dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns.

Die Gemeinde Oberhausen profitiert von der allgemeinen dynamischen Entwicklung der Region. Zudem hat die Gemeinde Oberhausen durch verschiedene Maßnahmen ihre Attraktivität als Wohnstandort weiter gestärkt und sich mit den ortsspezifischen Bedürfnissen auf Grund des demografischen Wandels auseinandergesetzt. Beispiele hierfür sind u.a.:

- Lebensräume für Jung und alt
- Leitstelle für Nachbarschaftshilfe
- Umfrage zu den Altenhilfekzepten
- Breitbandausbau mit FTTH
- Vitale Dorfkerne
- Dorfzentrum Sinning mit Schlosswirtschaft und Eiskeller, Zentrum für Jung und Alt
- Dorfzentrum Unterhausen mit Innovationszentrum

Zuletzt wurde in Oberhausen die Errichtung eines neuen Ortszentrums geplant. Dabei sind in den Jahren 2020 – 2023 am östlichen Ortseingang, angrenzend an die Schule, Feuerwehr und Kirche mit Friedhof ein 4-gruppiger Kindergarten mit Mittagsbetreuung und Kreativwerkstatt, sowie der Neubau eines Gemeindeamtes entstanden. Im Zentrum der angeführten Einrichtungen wird ein Dorfplatz mit attraktiver Freifläche und hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Zum Erhalt und Auslastung der kommunalen Infrastruktur strebt die Gemeinde Oberhausen auch in den kommenden Jahren ein organisches Wachstum von ca. 1% pro Jahr an.

Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs von ca. 330 Einwohnern in den kommenden 10 Jahren.

Neben gewerblichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der geplanten Gebäude an der Hauptstraße soll Wohnraum für ca. 50 – 60 Einwohner geschaffen werden.

## **7. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust unbebauter, bereits einplanierter Flächen im Ortszentrum, die insgesamt betrachtet nur eine geringe oder gar keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Aufgrund der Strukturlosigkeit der Flächen geht kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Gesamtsituation des Ortsbildes positiv unterstützt werden.

Nach der Vorprüfung zum speziellen Artenschutz mit Ortseinsicht am 03.04.2025 bei optimalen Witterungsbedingungen ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.