

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlberg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 116 und 116/3 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 115, 114 und 52 (Schulstraße), jeweils Gemarkung Oberhausen.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (12. Flächennutzungsplan-Änderung).

### 2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Oberhausen, nördlich des Baugebietes Straßäcker.

Im Südwesten grenzt das Baugebiet an die Schulstraße an.

Über die Schulstraße ist das Planungsgebiet an die Ortsmitte direkt angebunden.

Die mittlere Entfernung zu Schule, Rathaus und Kirche beträgt ca. 500 m.

Die Entfernung zur Kreisstadt Neuburg an der Donau beträgt ca. 3 km.

Das Gelände fällt von Süden nach Nordwesten ca. 10 m von ca. 429 m ü. NN auf ca. 419 m ü. NN ab.

### **3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt, ca. 3 km westlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Das Gemeindegebiet liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Zur Siedlungsstruktur und –entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan festgehalten:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

### **4. Veranlassung und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Oberhausen strebt ein verträgliches Einwohnerwachstum in allen Ortsteilen an.

Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für die Gemeinde Oberhausen ein Einwohnerzuwachs in den kommenden 10 Jahren von ca. 150 Einwohnern möglich.

Durch die Nutzung und Verdichtung brachfallender Grundstücke in den Ortsmitten, sowie die zusätzliche, bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten ist die Gemeinde bemüht die Voraussetzungen für dieses Wachstum zu schaffen.

Das in den Jahren 2005 bis 2006 entwickelte und erschlossene Baugebiet Straßäcker in Oberhausen mit ca. 60 Parzellen ist, ebenso wie das auf einer innerörtlichen Brachfläche zuletzt in den Jahren 2011 – 2012 entwickelte Wohngebiet „Im Oberdorf“ in Sinning, mit ca. 9 Parzellen nahezu komplett bebaut. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bedarf an weiteren Bauflächen für Wohnbauland.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baulandflächen waren, ebenso wie die Grundstücke im geplanten Baugebiet Mühlberg, mit Bauverpflichtungen versehen. Somit können brachliegende Baulandrestflächen vermieden werden.

Dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen sowie an Mietwohnungen in der gesamten Region 10 steht ein zu geringes Angebot gegenüber. Dies hatte in den letzten Jahren starke Preissteigerungen zur Folge (2,00 €/qm in der Gemeinde Oberhausen).

Die geplante Mischung an Geschößwohnungsbauten und Einfamilienhäusern im Baugebiet Mühlberg kommt dem Bedarf nahezu aller Altersstufen entgegen was die bereits vorliegende Interessentenlisten bestätigt.

Das geplante Baugebiet wird mit ca. 70 Wohneinheiten einen Bedarf für ca. 150 Einwohner decken können.

Auch als nicht zentraler Ort ist es Ziel der Gemeinde Oberhausen durch ein verträgliches Wachstum den Erhalt und die Entwicklung ihrer Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Versorgungseinrichtungen, Vereinswesen usw.) zu sichern und damit weiterhin für junge Familien ein attraktives und zeitgemäßes Wohnumfeld zu bieten.

Von den 102 Geburten (von 2010 – 2013) in der Gemeinde Oberhausen sind alleine 21 Geburten dem (bestehenden) Baugebiet Straßäcker zuzuordnen.

Der Erhalt der Grundschule ist derzeit gesichert.

Die Gemeinde Oberhausen hat beispielhaft die ortsspezifischen Bedürfnisse auf Grund des demographischen Wandels erkannt und zahlreiche Maßnahmen bereits umgesetzt.

Beispiele hierfür sind u. a.:

- Lebensräume für Jung und Alt
- Leitstelle für Nachbarschaftshilfe

- Umfrage zu den Altenhilfekonzepten
- Breitbandausbau mit FTTH
- Vitale Dorfkerne
- Dorfzentrum Sinning mit Schloßwirtschaft und Eiskeller, Zentrum für Jung und Alt
- Dorfzentrum Unterhausen mit Innovationszentrum (Realisierung 2014)

Der Erhalt und die Entwicklung dieser Infrastruktureinrichtungen ist nur mit dem angestrebten Einwohnerwachstum möglich.

Im Hauptort Oberhausen beabsichtigt die Gemeinde aktuell, leerfallende, ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Ortskern zu erwerben und einer neuen Nutzung zuzuführen.

In diesem Zusammenhang konnte jedoch bisher aus haushaltsrechtlichen Gründen keine Zustimmung für notwendige Grunderwerbsmaßnahmen von Seiten des Landratsamtes erhalten werden. Investitionen im Ortskernbereich werden von Seiten der Kommunalaufsicht sehr kritisch betrachtet.

Verfügbare Bauflächen, bzw. Wohnraum stehen derzeit für den weiteren Bedarf nicht zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung soll, neben den nur geringfügig verfügbaren Flächen im bebauten Bereich, der Bedarf an Wohnbauland (sowohl für Eigenheime, als auch Wohnungen) für die nächsten 5 – 8 Jahre gedeckt werden. Neben über 80 Bewerbungen für Bauparzellen soll auch der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt werden.

## **5. Planung**

### Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vorrangig über die Schulstraße auf direktem Wege von der Ortsmitte.

Über eine Ringstraße und eine kleine Stichstraße im nördlichen Bereich, können flächensparend 40 Parzellen erschlossen werden. Die Anbindung an das Baugebiet Straßacker ist geplant.

Von Nord nach Süd ist ein Fußweg geplant, der an das Baugebiet Straßäcker anschließt.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist analog zum Straßenraum im Baugebiet Straßäcker verkehrsberuhigt geplant.

#### Festsetzungen

Im Baugebiet ist die Errichtung von 35 Einzelhäusern mit je maximal zwei Wohneinheiten geplant.

Im nord-westlichen Bereich sind fünf Hauseinheiten für Geschosswohnungsbau mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen. Der Bedarf hierfür besteht, die Verwaltung hat bereits die Umsetzung dieser Geschosswohnungsbauten mit konkreten Investoren vorbereitet.

Für die am tiefsten gelegenen Geschosswohnungsbauten im Nord-Westen (Haus-Nrn. 1, 3 und 5) werden, um eine wirtschaftliche Umsetzung zu ermöglichen, drei Vollgeschoße (das dritte Vollgeschoß ist als zurückgesetztes Terrassengeschoß auszubilden) zugelassen. Diese relativ massivsten Baukörper wurden bewusst an den Hangfuß gelegt. Die Gebäude werden somit in den südlich anstehenden Hang integriert. Die festgesetzten Wandhöhen von bis zu 9,60 m, insbesondere am Hangfuß, ca. 1m unter Straßenniveau, sind ortsplanerisch vertretbar.

Die Randlage des Geschosswohnungsbaus ergibt zudem die kürzest mögliche verkehrliche Anbindung dieses Bereiches, so dass die intensiver genutzten Flächen nicht über die ruhigeren Bereiche der Einfamilienhäuser erschlossen werden müssen.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, sowie zur Baugestaltung passen sich im Wesentlichen an das bestehende angrenzende Baugebiet „Straßäcker“ an.

Die verschiedenen Möglichkeiten zur Dachgestaltung und Ausrichtung der Gebäude sind Grundlage für zeitgemäße Bauweisen, die die Nutzung erneuerbarer Energien uneingeschränkt ermöglichen sollen.

Die Neigung von Pultdächern wurde begrenzt, um keine zu großen Höhenunterschiede der Wandhöhen bei langen Baukörpern entstehen zu lassen.

Bei den Festsetzungen für Grenzgaragen wurden die Verhältnisse, die sich aus der Topografie ergeben, mit Nutzer- und Nachbaransprüchen abgewogen.

Festsetzungen für Böschungen und Stützmauern wurden getroffen, um in dem bewegten Baugelände nachbarschaftliche Konflikte zu minimieren und dennoch eine zusammenhängende Grundstücksgestaltung für die einzelnen Parzellen zu ermöglichen.

Die Höhenlage der Gebäude wurde festgelegt, um die Erschließung der Bauparzellen sicherzustellen und um nach Möglichkeit größere Geländeanpassungen für südexponierte Terrassenflächen zu vermeiden.

## 6. Grünordnung

Die Grünordnung des Gebietes verfolgt besonders die Ziele

- Schaffung von Grünordnungs-Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sicherstellen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Minimierung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Rückhaltungsmaßnahmen
- Einfügen der Baukörper und Straßen in das Landschaftsbild

Als Maßnahmen werden daher insbesondere vorgesehen:

- Erhaltung von Landschaftselementen, hier die mit Obstbäumen bewachsene Böschung an der Schulstraße  
Die Erhaltung dieses Bereichs stellt die Eingrünung von Westen sicher.  
Zu einem benachbarten Naturdenkmal werden mit baulichen Anlagen ausreichende Abstände eingehalten.
- Durchgrünung der Straßenräume und Fußwegverbindungen mit Baumpflanzungen  
Neben klimatischen Funktionen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden durch die Bepflanzung die Straßenräume gestalterisch aufgewertet und das Ortsbild verbessert. An der Grenze zum bestehenden Baugebiet werden Pufferflächen geschaffen.

- Anlage einer Grünfläche angrenzend an den Waldrand  
Die Grünfläche im Planungsgebiet wurde im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs so gelegt, dass erforderliche Abstände zum Wald hierin abgewickelt werden können. In der Übergangszone zum Wald wird durch Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen ein abwechslungsreiches Mosaik unterschiedlicher Lebensräume entstehen, das auch für Tiere und Pflanzen attraktiv ist. Eine Vernetzung der südlich gelegenen Waldrandbereiche ist so ebenfalls geschaffen.  
Aufgrund der festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen ist die Fläche als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft geeignet.
- Pflanzfestsetzungen auf privaten Grünflächen ergänzen die Lebensraumausstattung des Planungsgebietes und verringern die Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt gemäß § 55 WHG im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird in einer eigenen Kanalisation gesammelt und zur Kläranlage abgeleitet. Die Kläranlage Oberhausen hat genügend Kapazität, das zusätzliche Schmutzwasser zu reinigen.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich bzw. die Gefahr der Schichtenwasserbildung und somit ggf. Schädigung unterliegender Bebauung gegeben. Daher wird das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt in das Waldstück im Norden abgeleitet. Die Bemessung des Rückhaltebeckens erfolgt gemäß Vorgaben aus dem Arbeitsblatt ATV A 117 auf ein Ereignis mit einer Wiederkehrzeit  $T = 5$  a.

Für die gezielte Ableitung gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die separat von der Gemeinde Oberhausen beantragt wird.

Im Falle einer Verlegung des Drosselorgans kann das Regenwasser über eine Überfallschwelle im Auslaufbauwerk des Rückhaltebeckens in den Ablauf geleitet werden. Der Ablauf ist so gestaltet, dass das Wasser auf einer Breite von 3,0 m flächig ausläuft und somit Erosion im Ablaufbereich vermieden wird.

Sollte auch dieser Überlauf nicht funktionieren, ist im Böschungstiefpunkt ein 3,0 m breiter Überfall vorgesehen, damit das Niederschlagswasser gezielt in den Waldbereich überlaufen kann, ohne Schäden an der Bebauung anzurichten.

#### 8. Denkmalschutz

Aufgrund bekannter Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Planungsgebietes wurde auf die entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Festsetzungen hingewiesen.

Aufgrund der relativen Höhenlage von Baudenkmalern mit möglichen Sichtbezügen zum Baugebiet können Beeinträchtigungen durch die Bebauung ausgeschlossen werden.

#### 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	50.586 m <sup>2</sup>
Nettobauland	31.000 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	5.874 m <sup>2</sup>
Wegeflächen	1.550 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	12.162 m <sup>2</sup>

Pfaffenhofen, den 22.05.2014

