

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hülläcker“ im Ortsteil Unterhausen beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 155, 156, 157 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 3/21 (Keltenstraße), 154, 158 und 331/1 jeweils Gemarkung Unterhausen.

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

Die Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wurde im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung im Vorfeld dieses Bebauungsplanes bereits von einer „landwirtschaftlichen Nutzfläche“ auf ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit randseitigen „Grünflächen“ geändert.

Das Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich gem. § 13b BauGB (BauGB – Novelle 2017) durchgeführt werden.

Eine Überprüfung der hierzu zulässigen maximalen Grundflächen hat ergeben, dass damit die gewünschte Dichte im Baugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 im Geschosswohnungsbau nicht erreicht werden kann.

Das Verfahren wurde daher im Normalverfahren gem. BauGB weitergeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung liegt den Unterlagen bei.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung vom 22.03.2018 als Satzung beschlossen.

## 1. Änderung:

In der Sitzung am 15.11.2018 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des BP „Hülläcker“ beschlossen.

Gegenstand der 1. Änderung sind folgende Punkte:

### 1. Blockheizkraftwerk

Zur Versorgung des Planungsgebietes ist die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerks geplant.

Hierfür wird im Rahmen der 1. Änderung ein entsprechender Bauraum im Nordwesten der Parzelle 40 festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6448.0 / 2018 - SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.10.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Heizzentrale an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Es ergeben sich keine Überschreitungen hinsichtlich des Gewerbelärms an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung, wobei im Baugenehmigungsverfahren die in dieser schalltechnischen Untersuchung angesetzten bewerteten Schalldämmmaße  $R'w$  und Schalleistungspegel einzuhalten sind.

### 2. Art der Nutzung

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer

spezifischen Standartanforderungen bzw. aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

### 3. Dachneigung

Die Mindestdachneigung wurde auf 5° reduziert.

### 4. Ausgleichsflächen

Im Zuge der 1. Änderung werden aktuell zur Verfügung stehende Ausgleichsflächen neu zugeordnet (s. Umweltbericht Pkt. 6.3)

Diese Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Das Änderungsverfahren wird daher vereinfacht gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die BP-Änderung ersetzt den BP „Hülläcker“ einschließlich Umweltbericht vollständig.

Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## **2. Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Unterhausen.

Es grenzt im Süden an bestehende Dorfgebietsflächen, im Osten an das bestehende Wohngebiet „Flachsberg“ an.

Die Erschließung erfolgt vom Südwesten über die Keltenstraße.

Die Entfernung zur Ortsmitte von Unterhausen mit Kirche und Innovationszentrum beträgt ca. 800 m, zur Ortsmitte von Oberhausen mit Schule, Gemeindeamt und Nahversorgung ca. 2 km.

Die Kreisstadt Neuburg a. d. Donau ist ca. 5 km entfernt.

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten von ca. 416 m ü. NN auf ca. 408 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.

Lt. LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Lt. LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Lt. RP 10 B III 1.5 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden.

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

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

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

Zuletzt wurde im Hauptort Oberhausen das Baugebiet „Mühlberg“ (Bebauungsplan rechtskräftig am 17.10.2014) entwickelt und erschlossen.

Sämtliche 35 Einzelhauseinheiten sowie die 5 Hauseinheiten für Geschosswohnungsbau sind verkauft.

Ca. 70 % der geplanten Bebauung ist mittlerweile bereits realisiert.

In der Ortsmitte von Oberhausen werden derzeit parallel Flächen für eine Innentwicklung bzw. Nachverdichtung überplant. Die Gemeinde hat hierzu verfügbare Flächen bereits erworben.

Mit dem vorliegenden Planungsgebiet „Hülläcker“ wird neben dem Bedarf an Einzelhausbebauung auch das Angebot an Wohnungen durch entsprechende Geschosswohnungsbauten weiter gestärkt werden.

Die geplante Mischung an Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern kommt dem Bedarf nahezu aller Altersstufen entgegen.

#### **5. Planung**

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Keltenweg an den im Südwesten des Planungsgebietes angebunden wird.

Über ein verkehrsberuhigt gestaltetes Ringstraßensystem werden im Süden Geschosswohnungsbauten, weiter nach Norden Einzelhausbebauung erschlossen.

Zwischen Geschosswohnungsbau und Einzelhausbebauung verläuft in West-Ost-Richtung ein Fußweg innerhalb einer Grünzäsur. An dessen Ende ist eine „Notanbindung“ an den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg geplant.

Neben dem bestehenden, am westlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Wirtschaftsweg ist auch entlang des nördlichen Ortsrandes ein weiterer Weg geplant.

#### Ortsplanung

Im Baugebiet ist die Errichtung von 39 Einzelhäusern mit je maximal zwei Wohneinheiten, sowie einer weiteren, untergeordneten Einliegerwohnung geplant.

Im südlichen Bereich sind elf Hauseinheiten für Geschosswohnungsbau mit 5 bis 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird für die Bereiche der Einzelhäuser mit 0,35 bei den geplanten Geschosswohnungsbauten mit 0,4 festgesetzt.

Baugrenzen und Bauräume für Garagen und Carports begrenzen zudem die überbaubaren Flächen.

Das Maß der Nutzung wird zudem durch max. zulässige Wandhöhen begrenzt.

Für die Einzelhäuser sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei den Geschosswohnungsbauten ist zudem ein weiteres Terrassengeschoss zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude ist, auf das angrenzende Straßenniveau bezogen, festgesetzt.

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

## 6. Grünordnung

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei durchschnittlichen

Grundstücksflächen von rund 600-700 qm bei Einzelhausparzellen sind pro Bauparzelle daher im Schnitt 3 Bäume zu pflanzen.

Für eine Durchgrünung sorgen darüber hinaus auch die innerhalb des Baugebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden (Fuß-)Wegeverbindung. Zusätzlich sind entsprechend der vorgeschlagenen Gestaltung für die Erschließungsstraßen weitere Baumstandorte im Straßenraum vorgesehen.

Im Norden und Westen wird das neue Baugebiet durch öffentliche Grünflächen eingegrünt, auf welchen Bäumen gepflanzt und ein gebietsheimisches Saatgut angesät wird. Dadurch wird ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

## **7. Wasserwirtschaft**

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur im Ortsteil Unterhausen angebunden werden.

Für die Entsorgung der Abwässer ist gemäß § 55 WHG eine Erschließung im Trennsystem vorgesehen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann über die Stadtwerke Neuburg a. d. Donau sichergestellt werden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Abwasser

#### Schmutzwasser

Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung gesammelt und über das bestehende Mischwasserkanalnetz des Ortsteils Unterhausen zur Kläranlage Unterhausen geleitet wo das Abwasser biologisch gereinigt wird. Die Kläranlage Unterhausen besitzt genügend Reserven um das zusätzliche Abwasser aus dem geplanten Baugebiet mit aufzunehmen und zu reinigen.

### Niederschlagswasser

Entsprechend der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist der vorhandene Boden im Plangebiet nicht sickerfähig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone ist somit nicht möglich.

Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über eine Regenwasserkanalisation zu fassen. Als Vorfluter wird der Schwarzgraben dienen. Dieser fließt rund 300 m östlich des Baugebietes durch Unterhausen. Der Schwarzgraben nimmt bereits jetzt das wild abfließenden Oberflächenwasser aus der überplanten Fläche über einen bestehenden Regenwasserkanal auf.

Nach DWA-M 153 wird eine Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet vor der Einleitung in den Schwarzgraben nötig.

Es ist vorgesehen dazu das alte Kläranlagengelände südwestlich von Unterhausen heranzuziehen. Das Gelände grenzt direkt an den Schwarzgraben an. Zur Aktivierung des Rückhalteraaumes soll der Schwarzgraben einen definierten Abflussquerschnitt mittels eines Ablaufbauwerks erhalten.

### Wild abfließendes Wasser

Dem geplanten Baugebiet kann über das nördlich ansteigende Gelände breitflächig wild abfließendes Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zufließen.

Das Baugebiet und die Bestandsbebauung werden vor wild abfließendem Wasser über eine Geländemulde am Nordrand des Plangebiets geschützt.

## **8. Klimaschutz**

Neben den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubbäumen; Pflanzgebot für Bäumen auf Privatgrundstücken), werden derzeit verschiedene Möglichkeiten zur getrennten Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser geprüft.

Kalt- bzw. Frischluftschneisen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Für eine optimale Nutzung solarer Energie sind die Baufenster ost-west-orientiert und zudem die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baufenster noch flexibel.

## **9. Kieselerdeverdachtsflächen**

Eine Erkundung des Planungsgebietes in Bezug auf Kieselverdachtsflächen im Rahmen der FNP-Änderung ist negativ verlaufen.

## **10. Denkmalschutz**

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:

- I D-I-7232-0111: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Humusabtrag liegt bereits vor. Die Abgrabungen sollen bereits im Vorfeld der Erschließung erfolgen.

## **11. Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca. 6,0 ha
Nettobauland	ca. 3,9 ha
Straßenflächen	ca. 1,0 ha
Wegeflächen	ca. 0,25 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,85 ha

Pfaffenhofen, den 17.01.2019

**Anlage**

Schalltechnische Untersuchung, Büro Kottermair GmbH vom 18.10.2018