



Gemeinde Oberhausen

21. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

zur Planfassung vom 24.07.2025

Auftraggeber: Gemeinde Oberhausen a. d. Donau

Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Tel.: 08431 60994-0
Fax: 08431 60994-20
e-mail: info@oberhausen-donau.de

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.	Planungsgrundlagen.....	2
2.	Lage und Beschaffenheit.....	2
3.	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
3.2	Regionalplan (RP)	3
3.3	Flächennutzungsplan	5
4.	Anlass, Ziel und Konzept der Planung	5
5.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
6.	Belange des Immissionsschutzes.....	7
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
8.	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	8
9.	Belange des Denkmalschutzes	8
10.	Belange der Wasserwirtschaft	9

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Mühlweg“ im Ortsteil Sinning, beschlossen.

Der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 88 und 88/4 (Mühlweg), in der Gemarkung Sinning.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rund 0,7 ha.

Das Bebauungsplanverfahren BP Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ wurde im Jahr 2019 gem. § 13b BauGB (Baugesetzbuch) begonnen. Dies war möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan wurde im März 2020 durchgeführt.

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. Da sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen nun geändert. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll zeitnah erfolgen, damit zukünftig Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan parallel weitergeführt werden können.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird 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 vorgegeben Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

2. 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 Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

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.

Die Erschließung erfolgt von der St.-Wolfgang-Straße (ST 2050) aus über den bestehenden Mühlweg.

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. Übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 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.

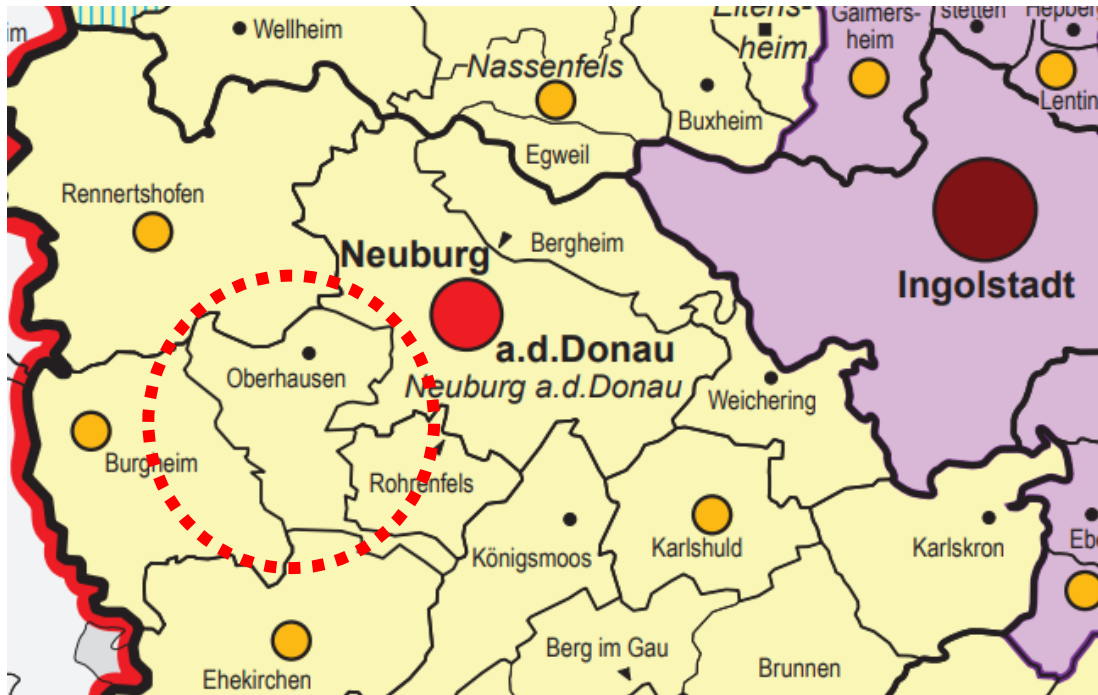


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab (Quelle: Regionalplan Ingolstadt)

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 grundle-

gender 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.

3.3 Flächennutzungsplan

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

Südlich des Mühlweges grenzen Wohnbauflächen (WA) an.

4. Anlass, Ziel und Konzept der Planung

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.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, nördlich gelegen, befinden sich die Baudenkmäler Schloss Sinning, und nordwestlich davon, die ehemalige Schlossgaststätte.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist die Nähe der Baudenkmäler bei der Festsetzung der Baugestaltung besonders zu beachten.

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.

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.

Vorhandene Potenziale

Planungen in den Ortskernen zur Revitalisierung leergefallener, landwirtschaftlicher Anwesen zeigen, dass die Gemeinde auch mit Maßnahmen der Innenentwicklung stetig aktiv ist. Aktuell wird im Zusammenhang mit dem Ausbau und Neugestaltung der Kreisstraße ein Quartier (Gesamtfläche ca. 1 ha) südlich der Hauptstraße überplant und die Entwicklung eines Urbanen Gebietes vorbereitet.

Neben Gewerbeflächen ist Wohnraum, vorwiegend im Geschoßwohnungsbau, für ca. 50-60 Einwohner geplant.

Ein weiteres Projekt der Innenentwicklung ist auf dem Areal der ehemaligen Metzgerei und Gaststätte Buckl in Sinning (ca. 0,4 ha) in naher Zukunft geplant.

Auch hier soll ein Quartier mit Geschoßwohnungsbau und teilweise Gewerbeflächen in den Erdgeschoßbereichen entstehen.

Die Gemeinde Oberhausen hat sich in beiden Quartieren Flächen durch Grunderwerb gesichert und kann somit eine bedarfsgerechte Entwicklung steuern.

Parallel zu diesen Projekten der Innenentwicklung besteht in Oberhausen Bedarf an Wohnbauflächen für Eigenheime für junge Familien.

Diesem Bedarf dient das vorliegende Planungsgebiet Mühlweg.

Hier sollen, der Lage im Umfeld kleinteiliger Einzelhausbebauung im Süden und im Norden entsprechend 7 Einzelhäuser entstehen.

In Unterhausen werden parallel zu dieser Planung mit dem Bebauungsplan „Lehenweg“ (Aufstellungsbeschluss ist im April 2025 geplant) 4 weitere Einzelhausparzellen entwickelt. Dieses Quartier wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen entwickelt.

Die von der Gemeinde Oberhausen zuletzt entwickelten Baugebiete („Hülläcker“ in Unterhausen und „Am Mühlberg“ in Oberhausen) sind mit Ausnahme eines Mehrfamilienhauses und drei Einfamilienhäusern in Hülläcker bebaut.

Die Gemeinde verfügt hier über keine Bauplätze mehr.

Auch im vorliegenden Baugebiet wird im Rahmen städtebaulicher Verträge eine Bauverpflichtung geregelt.

6. 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ sind die Belange des Immissionsschutzes auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung ausreichend zu berücksichtigen.

7. 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.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um die Darstellung einer Bauzeile, angrenzend an bestehende Bebauung. Wesentliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in den Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene nicht möglich. Durch die Bauflächendarstellung im bisherigen Außenbereich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung sind, auch aufgrund der topographischen Situation, keinen Beeinträchtigungen wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete oder des Kaltlufttransports zu befürchten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen werden ausgleichende Wirkungen für das lokale Kleinklima erzielt. Dies trägt auch zum Klimaschutz bei, da durch Gehölzpflanzungen CO₂ gebunden werden kann.

Durch die Nutzung der bereits bestehenden Erschließung wird die Inanspruchnahme neuer Flächen reduziert.

8. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie straßenbegleitender Vegetation zur Folge hat.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Es werden keine Schwerpunktgebiete im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweispunkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. 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 Puchtl 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.

10. Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Der gesamte Geltungsbereich ist allerdings als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“¹

¹ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 05.03.2025]