

# Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 91. Sitzung des Gemeinderates vom 24. Juli 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

<b>TOP-Nr. 7</b>	Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung zu der 21. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich "Mühlweg in Sinning" der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
------------------	---

## **Sachverhalt:**

**Bauleitplanung:** Gemeinde Oberhausen  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Vorhaben:** 21. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning“ der Gemeinde Oberhausen

**hier:** Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 22.05.2025 den Entwurf des 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning“ im Gemeindeteil Sinning der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die formelle Beteiligung beschlossen.

## **I. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.06.2025 bis 09.07.2025 durchgeführt.

Es gingen keine Äußerungen seitens der Bürger ein.

## **II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Amt für ländliche Entwicklung
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Bund Naturschutz
- DB AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Fernleitungsgesellschaft GmbH
- Gesundheitsamt
- Große Kreisstadt Neuburg an der Donau

- Ingenieurbüro Ledermann
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Markt Burgheim
- Markt Rennertshofen
- Planungsverband Region IN
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Stadtwerke Neuburg
- Vermessungsamt Ingolstadt

**b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:**

- Bischöfliche Finanzkammer (Schreiben vom 06.07.2025)
- Gemeinde Ehekirchen (Schreiben vom 08.07.2025)
- Gemeinde Rohrenfels (Schreiben vom 03.07.2025)
- Deutsche Glasfaser (Schreiben vom 06.07.2025)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 04.07.2025)
- Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen (Schreiben vom 25.06.2025)
- Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 02.07.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 09.07.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 24.06.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Kommunalwesen (Schreiben vom 13.06.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 02.07.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 03.07.2025)
- Handwerkskammer (Schreiben vom 09.07.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 24.06.2025)

Kein Beschluss erforderlich

**c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:**

- Schwaben Netz (Schreiben vom 11.06.2025)
- Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragte Region Ingolstadt (Schreiben vom 07.07.2025)

**1. Schwaben Netz (Schreiben vom 11.06.2025)**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab: Zu o.g. Planung wurde bereits mehrfach Stellung genommen, zuletzt mit Schreiben vom 29.04.2025. Wir wiesen darin auf die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises für neudargestellt Wohnbauflächen hin, auf die Prüfung verdichteter Wohnbauformen im Sinne einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung sowie die Eingrünung von Siedlungsflächen. Im Ergebnis sollte der damals vorliegenden Planung aus Sicht der Regionalplanung nur bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Punkte, insbesondere in Bezug auf den Umgang mit großzügig vorhandenen Potenzialflächen, zugestimmt werden.</p> <p><b>Erneut vorliegende Unterlagen</b> Die Unterlagen liegen nun mit Stand 22.05.2025 erneut zur</p>	<p>Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen noch vorhandenen Potenzialflächen werden derzeit kritisch geprüft. Sowohl die erwähnte Fläche (Fl.Nr.752, Gemarkung Sinning) mit einer Bruttofläche von ca. 3,5 ha, als auch eine Teilfläche der Fl.Nr. 244, Gemarkung Unterhausen (Restfläche des geplanten Baugebietes Am Lehenweg) sollen dabei reduziert werden. Dies wird nach kritischer Prüfung in einem gesonderten Verfahren erfolgen. Vorab soll jedoch an der vorliegenden Planung festgehalten werden. Mit dieser Planung werden, wie bereits in der Begründung erläutert, der angrenzende Straßenraum mit den aktuell sanierten Sparten, nicht „übersprungen“, sondern es</p>

Bewertung vor. Insbesondere vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden Wohnbauflächenpotenziale wird auf die Anforderung eines plausibel und vollständig geführten Bedarfsnachweises für die Neuausweisung von ca. 0,7 ha Wohnbauflächen verwiesen (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis)). Die Einschätzung, es handle sich um eine geringfügige Arrondierung bestehender Siedlungsflächen ohne die Anforderung eines Bedarfsnachweises, kann aufgrund genannten Flächenumfangs und u.a. aufgrund des Überspringens vom Straßenraum nicht geteilt werden, ebenso die genannte Anzahl von Einzelhäusern als Maßgabe für eine Geringfügigkeit der Abrundung des Siedlungsgefüges. Es wird um die Ergänzung der Unterlagen in Bezug auf den Bedarfsnachweis gebeten.

Für Flächen die einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, regen wir die Gemeinde an zu prüfen, ob diese (anteilig) aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen.

Es wird zudem erneut die Empfehlung der Prüfung verdichteter Wohnbauformen aus der vorangegangenen Stellungnahme aufgegriffen und um entsprechende Abwägung gebeten.

Gem. RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Die Planunterlagen sehen Festsetzungen zu Baumpflanzungen vor. Diese werden begrüßt.

**Ergebnis**

Der vorliegenden Planung sollte aus Sicht der Regionalplanung weiterhin nur bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Punkte, insbesondere in Bezug auf den Umgang mit großzügig vorhandenen Potenzialflächen, zugestimmt werden.

bietet sich viel mehr die Gelegenheit diese vorhandene Erschließung wirtschaftlich und flächensparend zu nutzen!

An der Entscheidung, in diesem Falle auf eine detaillierte Bedarfsprüfung zu verzichten, und die Bereitstellung von Wohnbauflächen für 7 Familien, an einer bereits zur Verfügung stehenden Erschließung, zeitnah zu ermöglichen, wird festgehalten.

Ebenso an der geplanten Einzelhausbebauung. Die Entwicklung von verdichtetem Wohnraum erfolgt derzeit parallel in der Ortsmitte von Oberhausen („Südlich Hauptstraße“).

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung für den Abwägungsvorschlag zu erteilen. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

**Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung für den Abwägungsvorschlag zu erteilen. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

**Abstimmung**

12:0 dafür

**2. Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragte Region Ingolstadt (Schreiben vom 07.07.2025)**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Flächennutzungsplanänderung mit Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. (Mühlweg).</p>	

Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse:  
<https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Abstimmung**

12:0 dafür

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für 21. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning“ in der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 06.06.2025 bis einschließlich 09.07.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0 dafür

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 12 anwesend.

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 25. Juli 2025

  
Förg  
Geschäftsleitung

