

Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 87. Sitzung des Gemeinderates vom 22. Mai 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 9 Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB der 21. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich "Mühlweg in Sinning" im Gemeindeteil Sinning der Gemeinde Oberhausen

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning“ im Gemeindeteil Sinning der Gemeinde Oberhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 17.10.2024 den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning“ im Gemeindeteil Sinning der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.04.2025 bis 09.05.2025 durchgeführt.

Es wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

a) von folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Schrobenhausen
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen an der Ilm
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz
- DB AG – DB Immobilien
- Deutsche Glasfaser
- Deutsche Telekom Technik GmbH

- Eisenbahn-Bundesamt
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
- Gemeinde Ehekirchen
- Handwerkskammer Ingolstadt
- Ingenieurbüro Ledermann
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Landkreisbetriebe
- Markt Burgheim
- Markt Rennertshofen
- Planungsverband Region IN
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
- Stadtwerke Neuburg
- Vermessungsamt Ingolstadt

b) von folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Gemeinde Rohrenfels (Schreiben vom 16.04.2025)
- Bischöfliche Finanzkammer (Schreiben vom 22.04.2025)
- Stadt Neuburg an der Donau (Schreiben vom 25.04.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 28.04.2025)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 28.04.2025)
- Vodafone GmbH (Schreiben vom 02.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Kommunalaufsicht (SG 20) (Schreiben vom 16.04.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Gesundheitsamt (Schreiben vom 08.05.2025)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 09.05.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 09.05.2025)

kein Beschluss erforderlich

c) von folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 24.04.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 17.04.2025)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 08.05.2025)
- Schwaben Netz (Schreiben vom 15.04.2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.04.2025)
- Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragte Region Ingolstadt (Schreiben vom 29.04.2025)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 08.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionsschutz (Schreiben vom 13.05.2025)

d) von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 31 abgegeben. Diese Stellungnahmen sind kein Bestandteil des Verfahrens.

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Gesundheitsamt (Schreiben vom 08.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, SG 30, Herr Eberl (Schreiben vom 06.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Kommunalaufsicht (Schreiben vom 15.04.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 24.04.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 17.04.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionsschutz (Schreiben vom 13.05.2025)

1. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 24.04.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die o. g. 21. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 17.10.2024 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor.</p> <p>Entlang des Mühlwegs in Sinning soll eine nordöstlich befindliche Außenbereichsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet in erster Reihe geändert werden, um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern zu gewährleisten. Im Norden mit einem Abstand zwischen 100 m und 150 m befindet sich Schloss Sinning, dazwischen liegt eine Ackerfläche sowie eine Waldfläche. Im Südosten des Plangrundstücks grenzt Waldfläche an, gegenüber des Mühlwegs sind Wohnhäuser in erster Reihe vorhanden.</p> <p>Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist zu erkennen, die Grundzüge des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) werden eingehalten, eine Beeinträchtigung des Regionalplans der Region 10 als Folge der geplanten Bebauung ist nicht zu befürchten. Der Planung kann aus ortsplannerischen Gründen, unter Vorbehalt einer ausreichenden Ortsrandeingrünung zur Nordseite hin, zugestimmt werden, Anregungen oder Hinweise sind nicht veranlasst.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
<p>Beschluss: Es erfolgte keine gesonderte Beschlussfassung.</p>	

2. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 17.04.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Mühlweg in Sinning" der Gemeinde Oberhausen sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis. Aus ökologischen Gründen sind jedoch noch Änderungen und Ergänzungen notwendig.</p> <p>Grundsätzlich zu prüfen wäre, ob eine Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB weiterhin zulässig ist und ob die Flächen den Vorgaben des alten Paragraphen entsprechen. Alternativ wäre die Vorlage eines Umweltberichts erforderlich.</p> <p>Daneben ist darzulegen, wie der südliche Gehölzbestand mit Festsetzung 6.2 Gehölzbestand, zu erhalten, nachhaltig vom Garten der Wohnbebauung getrennt wird. Eine gärtnerische Mitbewirtschaftung muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Zusätzlich aufkommende Verkehrssicherungsmaßnahmen im südlichen Gehölzbestand, die im Zuge der baulichen Nutzung entstehen und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände haben können, sind abzuarbeiten. Insbesondere sollte vorab geprüft werden, ob Habitatbäume im Verkehrssicherungsbereich zur Wohnbebauung vorhanden sind und wie mit diesen Verfahren werden muss.</p> <p>Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen auszuschließen.</p> <p>Daneben wird die Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) empfohlen. Weitere wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glas</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen zur FNP-Änderung sind nicht veranlasst. Der Bebauungsplan ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrensschrittes. Durch den Wechsel in ein Regelverfahren wurde die Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.</p> <p>Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden in dieser Sitzung vom Gemeinderat in der jeweils aktuellen Fassung gebilligt und für beide Verfahren der Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gefasst.</p>

werden im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Link: https://voegelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) thematisiert.

Zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren ist unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz kann dabei herangezogen werden. Wichtige Hinweise sind: Licht zweckgebunden einsetzen (Dekoration etc.), Lichtintensität sinnvoll begrenzen (Werbung etc.), Licht nur auf Nutzflächen lenken (full cut off-Leuchten, Leuchtenhöhe, Winkel, Innenraumbeleuchtung etc.), Licht nicht dauerhaft einschalten (Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung etc.), Lichtfarbe mit geringstmöglichem Blauanteil (max. 3000 Kelvin, Vollabgeschlossene Lampengehäuse).

Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung im Innenbereich

Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Mühlweg" der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.02.2020 grundsätzlich Einverständnis. Jedoch ist der vorliegende Entwurf, wie schon in der Stellungnahme vom 17.04.2020 gefordert, in Bezug auf die Grünordnung noch zu ergänzen und zu überarbeiten:

zu 1. Planzeichnung:

Entsprechend den Standards im Landkreis ist auf der Nordseite des Plangebietes eine mind. 5 m breite öffentliche Ortsrandeingrünung mit einer zweireihig versetzten Strauchpflanzung zu ergänzen und Signaturen für zu pflanzende Sträucher einzuzeichnen (Näheres siehe Festsetzungen). Die Breite der Ortsrandeingrünung ist im Plan zu bemaßen.

zu 2. Festsetzungen - 6.1 öffentliche Grünflächen - Ortsrandeingrünung:

Um eine fachlich qualifizierte Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, ist ein eigenes Planzeichen „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung“ einzufügen und mit Planzeichen für hier zu pflanzende Bäume und Sträucher zu ergänzen. Das Planzeichen "vorgeschlagene Baumpflanzung" aus 3. Hinweise Nr. 10 ist hierzu integrieren und der Text zu ändern:

Je festgesetztem Planzeichen "zu pflanzender Baum" ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zudem fehlen Angaben zur Strauchbepflanzung. Hier sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzliste 3 auf mind. 60 % der Länge mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m als zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten festzusetzen.

Die Vegetationsdecke der öffentlichen Grünflächen ist außerhalb der Baum- und Strauchpflanzungen als extensive, artenreiche Wiesen- bzw. Blühfläche auszubilden. Die Flächen sind maximal ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, frühestens ab 15. Juni, und das anfallende Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

zu 2. Festsetzungen - 6.2 Gehölzbestand, zu erhalten:

Für den Erhalt des einzeln stehenden Baumes nördlich des Grundstücks Nr. 5 sind entsprechend DIN 18920 entsprechende Maßnahmen zum Baum- und Wurzelschutz während der Baumaßnahme festzusetzen: Baumschutzzaun, Arbeiten im Wurzelbereich nur mit Saugbagger oder in Handarbeit, Kronenpflegemaßnahmen mit fachlicher Zurücknahme von Ästen im Baufenster. Gegebenenfalls ist mind. eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ein fachgerechter Wurzelvorhang zu erstellen und mit Spundwand zu bauen.

zu 2. Festsetzungen - 6.3 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken:

Hier ist folgender Text zu ergänzen: Je festgesetztem Planzeichen ist hier ein heimischer bzw. standortgerechter klimaangepasster Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

zu 2. Festsetzungen - 6.5 Pflanzlisten:

Zu den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Pflanzlisten mit einer Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu ergänzen. Wir schlagen hierfür folgende Listen vor:

Pflanzliste 1 - Bäume für private Grünflächen Straßenbegleitgrün

Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Pflanzliste 2 - Bäume für öffentliche Grünflächen Ortsrandeingrünung

Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm, gebietseigen

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus-Trauben-Kirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Sträucher für öffentliche Grünflächen Ortsrandeingrünung

Strauch, verpflanzt, 3 bis 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, gebietseigen

- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Rosa canina- Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Salix caprea - Kätzchen-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Die Verfahren zur FNP-Änderung und Bebauungsplan werden im Parallelverfahren fortgeführt.

Beschluss:

Es erfolgte keine gesonderte Beschlussfassung.

3. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 08.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19.03.2020 bereits Stellung zum Bebauungsplanverfahren BP Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ gem. § 13b BauGB genommen. Da sich der Bebauungsplan gemäß Begründung noch im Verfahren befindet, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen nun geändert. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan soll zeitnah erfolgen, damit zukünftig Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan parallel weitergeführt werden können.</p> <p>In der Stellungnahme vom 19.3.2020 wurde im Ergebnis gefordert, dass eine Bedarfsrechnung sowie die Aufstellung vorhandener Potenzialflächen und Baulücken im weiteren Verfahren zu ergänzen sei. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ggf. auch die Rücknahme von Darstellungen unbebauter Wohnbauflächen im gleichem Umfang in Erwägung gezogen werden, die mittelfristig einer Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die Belange des Flächensparens sollten in die gemeindliche Abwägung gestellt werden.</p> <p>Planung Die Unterlagen liegen nun mit Fassung vom 17.10.2024 zur 21. Flächennutzungsplanänderung des gegenständlichen Planumgriffs erneut zur Bewertung vor. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Mühlwegs im Ortsteil Sinning und umfasst ca. 0,7 ha. Derzeit ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich des Plangebiets schließen jenseits des Mühlwegs Wohnbauflächen an, nördlich der Regionale Grünzug Nr. 05 Talraum zwischen Straß und Rohrenfels.</p> <p>Bewertung Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung (vgl. LEP 1.2.1 (Z)) konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Kapitel 5 der Begründung sind Aussagen zum Bevölkerungswachstum sowie vorhandenen Potenzialflächen aufgeführt. Des Weiteren wird auf geplante Wohnbauvorhaben im Geschosswohnungsbau in zentralen Lagen des Ortes verwiesen. Laut Informationen des Rauminformationssystems Bayern (RIS) sind sowohl in Sinning (Südwesten) als auch in Ober- und Unterhausen bisher unbebaute Wohnbauflächen dargestellt, die gemäß LEP 3.2 vorrangig zu entwickeln wären. Hier ist diesbezüglich v.a. das ca. 2,7 ha große unbebaute, bereits als Wohnbaufläche dargestellte Areal westlich der St.-Wolfgang-Straße bzw. südlich der Kreuzstraße zu nennen (Flurstücks-Nr 752/0). Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken im gesamten Gemeindegebiet sind gemäß den Anforderungen zur Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen entsprechend der Auslegungshilfe des StMWi dem demografisch hergeleiteten Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohnflächenausweisung gegenüberzustellen.</p> <p>Sollten die dargestellten Wohnbaureserven mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung sind die umfangreichen Investitionen der Gemeinde in infrastrukturelle Projekte in den letzten Jahren ausführlich dargestellt. Ebenso ist das damit verbundene Ziel der Gemeinde, nach einem organischen Wachstum in den kommenden Jahren, mit einem entsprechenden Bevölkerungswachstum dargestellt. Dieses Ziel dient dem Erhalt der geschaffenen Infrastruktur.</p> <p>Auch dem Ziel des LEP 3.2 „Innenentwicklung“ vor Außenentwicklung“ kommt die Gemeinde nach indem regelmäßig leerstehende Anwesen in den Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt erworben und überplant werden, bzw. Nachnutzungen gefördert werden. Auch dies ist in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die vorliegende Ausweisung in Sinning betrifft eine Abrundung entlang der bestehenden, bisher einzeilig bebauten Siedlungsstraße „Mühlweg“ mit lediglich 7 Einzelhäusern.</p> <p>Hier ist, aufgrund der geringfügigen Ausweisung, gem. der Auslegungshilfe des StMWi, im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis, eine detaillierte Bedarfsprüfung nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Nachdem der Gemeinde in den rechtskräftig überplanten Baugebieten keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen wird an der geplanten Entwicklung der bereits vollständig erschlossenen Baulandfläche festgehalten.</p> <p>Die Ausführungen zum Bedarf werden für ausreichend erachtet.</p>

Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziele und Grundsätze in LEP 3.1 und 3.2 sowie im RP 10 3.1.1 (G) und RP 10 3.2.1 (Z)). Die laut der Begründung über städtebauliche Verträge geregelte Bauverpflichtung im vorliegenden Baugebiet wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt.

Die Neuausweisung eines Wohngebiets wie bei o.g. Planung bietet die Möglichkeit, das Angebot an Wohnformen vor Ort zu erweitern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.2 (G), LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G)). Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde prüfen, ob auf Ebene des Bebauungsplanes auch Mehrfamilienhäuser bzw. barrierefreie Wohnformen in Betracht kommen könnten. Auch im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollten solche Wohnformen stärker in Betracht gezogen werden (vgl. u.a. LEP 3.1.1 (G) RP 10 3.1.1 (G)).

Eine Festsetzung zur Ortsrandeingrünung auf Ebene des Bebauungsplans wird gemäß Regionalplan-Ziel 3.4.4 der Region Ingolstadt empfohlen.

Ergebnis

Nur bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen. Eine Bedarfsrechnung sowie die Aufstellung vorhandener Potenzialflächen und Baulücken ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Darüber hinaus wird die Prüfung einer Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Änderungen zur Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu zustimmen. Änderungen zur Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür

4. Schwaben Netz (Schreiben vom 15.04.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Bebauungsplanänderung 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. (FI.-Nr. 88 und 88/4).</p> <p>Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.</p> <p>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.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.</p>	

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.04.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Baudenkmalpflegerische Belange: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 quadratischen 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 Puchtler 1741/42 errichtet, Turm mittelalterlich, 1848 erhöht; mit Ausstattung.- Epitaphien, 17. Jh.; an der westlichen Friedhofsmauer.“ <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.</p> <p>Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.</p> <p>Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Bezug auf den Listentext zu den angrenzenden Baudenkmälern und einem Hinweis auf die Schutzbestimmungen ergänzt.</p>	
<p>Beschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Die Begründung wird in Bezug auf den Listentext zu den angrenzenden Baudenkmälern und einem Hinweis auf die Schutzbestimmungen ergänzt.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür</p>	

6. Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragte Region Ingolstadt (Schreiben vom 29.04.2025)

Stellungname	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:</p> <p><u>Vormalige Stellungnahme</u> Mit Schreiben vom 02.04.2020 wurde bereits Stellung genommen zum Bebauungsplanverfahren BP Nr. 29 „Mühlweg in Sinning“ gem. § 13b BauGB. Da sich der Bebauungsplan gemäß Begründung noch im Verfahren befindet wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen nun geändert. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan soll zeitnah erfolgen, damit zukünftig Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan parallel weitergeführt werden können. Damals wiesen wir daraufhin, dass der Bedarfsnachweis zu erbringen sei und insbesondere auf vorhandene Potenzialflächen einzugehen sei. Zudem sei zu prüfen, ob mit Verweis auf nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und Flächensparsamkeit nicht verdichtete Siedlungsformen möglich wären. Der damals vorliegenden Planung sollte aus Sicht der Regionalplanung nur bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Punkte zugestimmt werden.</p> <p><u>Erneut vorliegende Unterlagen</u> Die Unterlagen liegen nun mit Fassung vom 17.10.2024 bzw. vom 03.03.2025 zur 21. Flächennutzungsplanänderung des gegenständlichen Planumgriffs erneut zur Bewertung vor. Der Planumgriff beträgt ca. 0,7 ha, ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich des Plangebiets schließen jenseits des Mühlwegs Wohnbauflächen an, nördlich der Regionale Grünzug Nr. 05 Talraum zwischen Straß und Rohrenfels.</p> <p><u>Bewertung</u> Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Die Begründung enthält Aussagen zum Bevölkerungswachstum und vorhandenen Potenzialflächen. Sie verweist zudem auf geplante Wohnbauvorhaben im Geschosswohnungsbau in zentralen Lagen des Ortes. In Bezug auf den Bedarfsnachweis ist das vorhandene Potenzial an Siedlungsfläche der Bevölkerungsentwicklung gegenüberzustellen. Unter anderem fällt diesbezüglich das ca. 2,7 ha große unbebaute, bereits als Wohnbaufläche dargestellte Areal westlich der St.-Wolfgang-Straße ins Auge. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen sind dabei dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohnflächenausweisung gegenüberzustellen. Zu beachten ist, dass das gesamte Gemeindegebiet hierfür betrachtet werden muss. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind die umfangreichen Investitionen der Gemeinde in infrastrukturelle Projekte in den letzten Jahren ausführlich dargestellt. Ebenso ist das damit verbundene Ziel der Gemeinde, nach einem organischen Wachstum in den kommenden Jahren, mit einem entsprechenden Bevölkerungswachstum dargestellt. Dieses Ziel dient dem Erhalt der geschaffenen Infrastruktur. Auch dem Ziel des LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kommt die Gemeinde nach indem regelmäßig leerstehende Anwesen in den Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt erworben und überplant werden, bzw. Nachnutzungen gefördert werden. Auch dies ist in der Begründung dargelegt. Die vorliegende Ausweisung in Sinning betrifft eine Abrundung entlang der bestehenden, bisher einzellig bebauten Siedlungsstraße „Mühlweg“ mit lediglich 7 Einzelhäusern. Hier ist, aufgrund der geringfügigen Ausweisung, gem. der Auslegungshilfe des StMWi, im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis, eine detaillierte Bedarfsprüfung nicht zwingend erforderlich. Nachdem der Gemeinde in den rechtskräftig überplanten Baugebieten keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen wird an der geplanten Entwicklung der bereits vollständig erschlossenen Baulandfläche festgehalten. Die Ausführungen zum Bedarf werden für ausreichend erachtet.</p>

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> veröffentlicht. Für Flächen die einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, regen wir die Gemeinde an zu prüfen, ob diese (ggf. anteilig) aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen. Wir bitten darum den Bedarfsnachweis entsprechen zu konkretisieren und die Begründung zur Bauleitplanung zu ergänzen.

Des Weiteren möchten wir empfehlen, im Sinne einer effizienten, nachhaltigen sowie flächensparenden Siedlungsentwicklung über die Festsetzung von Baugeboten in Bebauungsplänen nachzudenken. Dies hätte den Vorteil, dass zügig von einer tatsächlichen Wohnnutzung, der als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Flächennutzungsplan sowie der Deckung von Wohnbedarf ausgegangen werden könnte.

Für die Bebauungsplanebene wird trotz der genannten Vorhaben im Geschosswohnungsbau am Hauptort angeregt, sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 10 3.1.1 G, Zu 3.1.1 G bis 3.2.1 Z sowie LEP 3.1.1 G), sich zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einfamilienhäusern intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen. Barrierefreie und altersgerechte Wohnformen in stärker verdichteten Siedlungsformen tragen nicht nur der ressourcenschonenden, flächensparsamen Siedlungsentwicklung Rechnung, sondern auch der Vorbereitung auf die Herausforderungen des demographischen Wandels. Es sollte geprüft werden, inwieweit verdichtete Bauweisen auch an dieser Stelle ermöglicht werden können.

Eine Festsetzung der randlichen Eingrünung auf Ebene des Bebauungsplans wird empfohlen (RP 10 3.4.4 Z).

Ergebnis

Der vorliegenden Planung sollte 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.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Änderungen zur Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu zustimmen. Änderungen zur Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 08.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Oberhausen, das nun im Regelverfahren für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Mühlweg“ fortgeführt wird und nun ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren für die ca. 0,7 ha große südliche Teilfläche des Schlossgeländes entlang des Mühlwegs im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 88 TF und 88/4 TF, Gemarkung Sinning anstrebt als vorbereitende planerische Grundlage zum bereits 2020 auf den Weg gebrachten und im Verfahren gem. §13b BauGB begonnenen Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 29.</p> <p>Bezüglich der im Westen leicht erweiterten Planungen ist grundsätzlich unsere Stellungnahme vom April zu diesem gen.</p>	

Bebauungsplanaufstellungsverfahren anzuführen, die analog auch für das vorliegende Verfahren zu gelten hat. Darüber hinaus bestehen zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen zunächst keine weiteren Anmerkungen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Verfahren betrifft ausschließlich die Änderung des FNP.

Das weitere Verfahren zum BP Nr. 29 „Mühlweg“ schließt sich im Parallelverfahren zur 21. FNP-Änderung an.

Beschluss:

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

Das vorliegende Verfahren betrifft ausschließlich die Änderung des FNP.

Das weitere Verfahren zum BP Nr. 29 „Mühlweg“ schließt sich im Parallelverfahren zur 21. FNP-Änderung an.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür

8. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionsschutz (Schreiben vom 13.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Es wird auf die Stellungnahme zum BP Nr. 29 „Mühlweg Sinning“ verwiesen, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet.	
Beschlussvorschlag	
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.	
Beschluss:	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.	
Abstimmungsergebnis: 12 : 0 dafür	

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 bis 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Änderungsbereich „Mühlweg in Sinning im Gemeindeteil Sinning der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1 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 28. Mai 2025


Förg
Geschäftsleitung

