



**Gemeinde Oberhausen**

**Bebauungsplan  
"Wohnungspakt Bayern"**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 09.10.2018

**Auftraggeber: Gemeinde Oberhausen**  
Hauptstraße 4  
86697 Oberhausen  
Tel.: 0 84 31 – 67 94-0  
Fax: 0 84 31 – 67 94-20  
e-mail: info@gemeinde-oberhausen.de

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**  
Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ursula Burkart, Architektin, Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Festsetzungen.....	6
6	Ver- und Entsorgung .....	7
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
8	Belange des Umweltschutzes.....	9
9	Belange des Denkmalschutzes .....	9
10	Variantenplanung .....	9
11	Flächenbilanz .....	10

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Oberhausen hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnungspakt Bayern" im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 55, 121, 123 und 123/1, Gemarkung Oberhausen und hat eine Größe von ca. 1,02 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Fl.Nrn. 55 und 121
- Im Osten durch Fl.Nrn. 120
- Im Süden durch Teilflächen der Fl.Nrn. 123, 123/1, 121 und 55
- Im Westen durch Teilflächen der Fl.Nrn. 55,

jeweils Gemarkung Oberhausen.

## 2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Gemeindegebiet von 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. Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Unterhauser Forst.

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptortes Oberhausen, östlich des Schulzentrums. Im Süden verläuft die Kreisstraße ND 31 (Hauptstraße).

Die Gemeinde ist durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 16 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten, das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde über mehrere Regionalbuslinien und über die Donautalbahn mit einem Bahnhof im Ortsteil Unterhausen verkehrsmäßig angebunden.

Das Planungsgebiet stellt derzeit eine überwiegend ebene, zum Teil als Bolzplatz genutzte Fläche auf ca. 437 m ü.NN dar.

Im Süden steigt das Gelände über eine Böschung auf ca. 439 m ü.NN und anschließend, flacher geneigt bis zur Hauptstraße, auf ca. 442 m ü.NN an.

Das im Westen angrenzende Schulgelände liegt deutlich tiefer (Eingangsniveau ca. 436 u.NN). Im Nordwesten grenzt eine Böschung, die zu den Sportanlagen der Schule, auf ca. 433 m u.NN geneigt ist, an das Planungsgebiet an.

Im Osten fällt das Gelände entlang des begrenzenden Wirtschaftsweges von Süden nach Norden von ca. 441,50 auf 436,50 m u.NN ab.

Im Bereich der Böschungen ist das Planungsgebiet durch dichten Gehölzbestand eingefasst.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hat sich die Gemeinde Oberhausen entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist 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 weitaus geringer als 10.000 qm groß ist.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Oberhausen als „*Allgemeiner Ländlicher 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Oberhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als „*Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“ dargestellt und liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Ingolstadt - Neuburg – Donauwörth.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km.

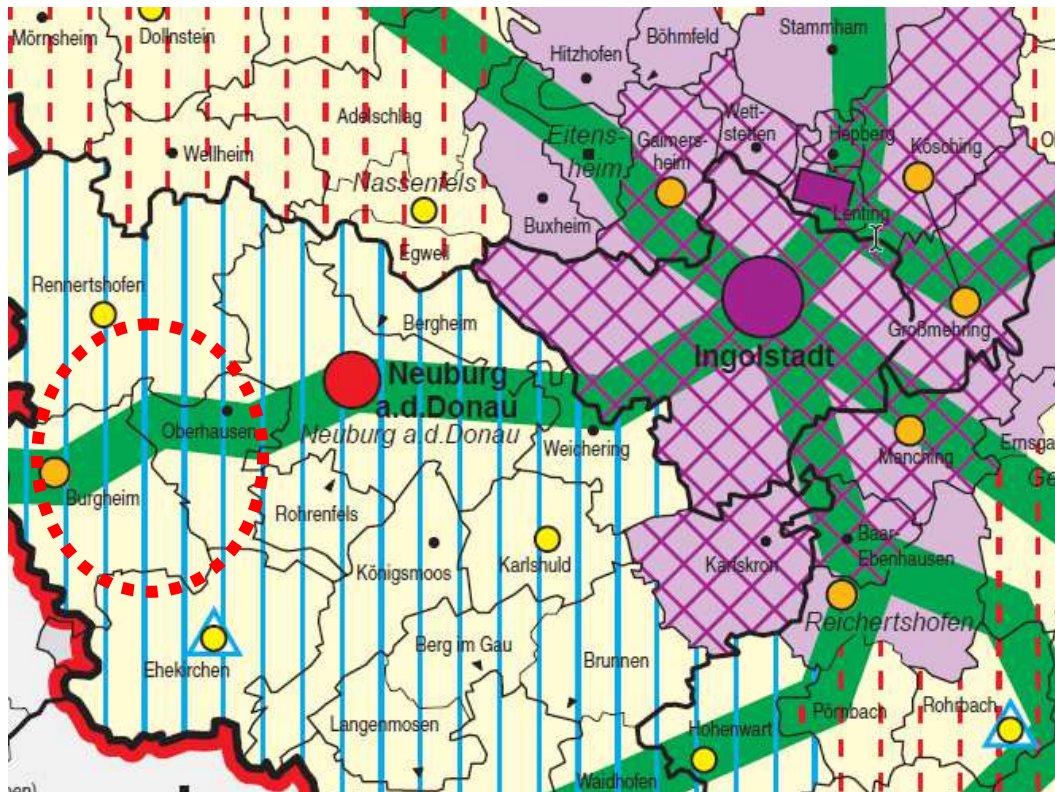


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „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 Marktgemeinden 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 Marktgemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für Oberhausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberhausen ist das Planungsgebiet teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und teilweise als Grünfläche (Sport- und Bolzplatz) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

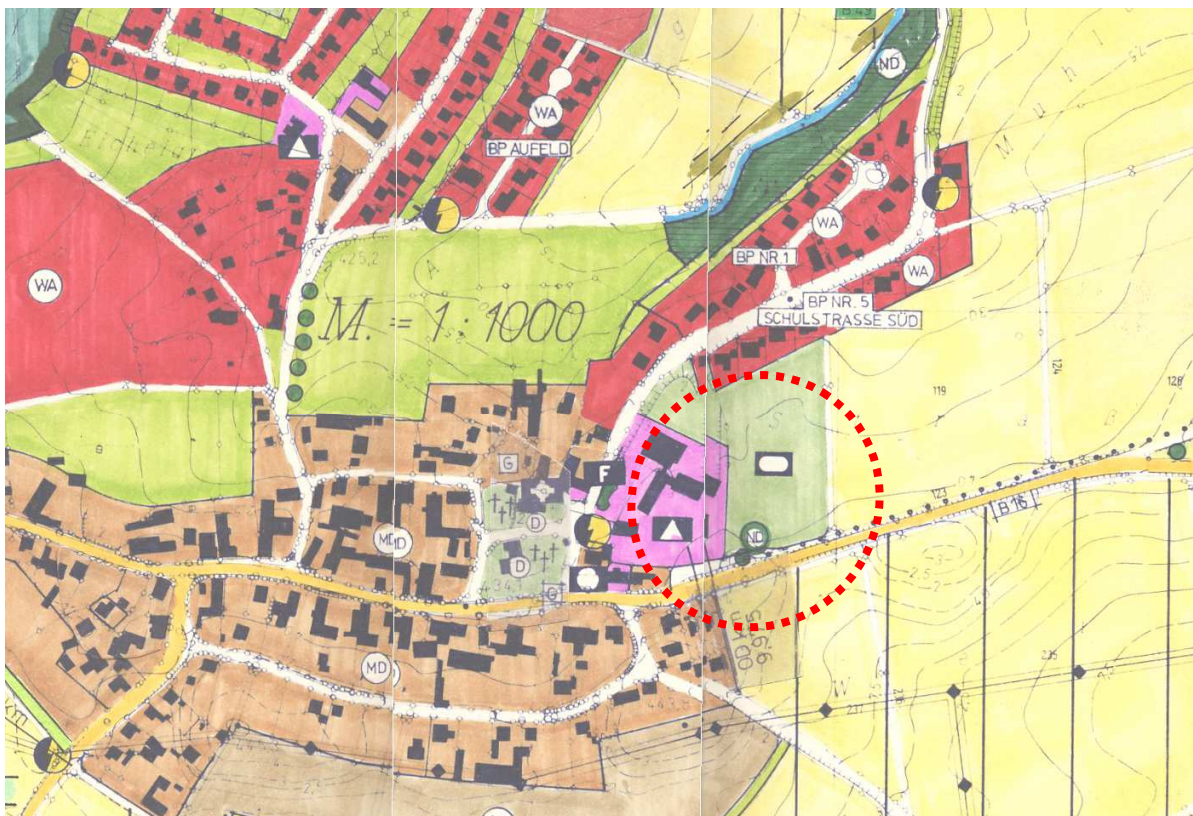


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen (i.d.F. von 2001) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

#### 4 Anlass und Ziel der Planung

Am östlichen Ortseingang von Oberhausen ist aktuell die Gestaltung eines neuen Ortszentrums geplant.

Dabei sollen verschiedene Maßnahmen mit unterschiedlichen Vorhabensträgern und Zuwendungsgebern realisiert werden.

Angeschlossen an die Schule, Feuerwehr, Kirche mit Friedhof ist die Errichtung eines 4-gruppigen Kindergartens mit Mittagsbetreuung und Kreativwerkstatt sowie der Neubau des Gemeindeamtes an einem großzügigen, gut gefassten Dorfplatz geplant.

Im Osten dieses Zentrums soll im Rahmen des „Wohnungspaktes Bayern – Staatliches Sofortprogramm“ eine Wohnanlage für anerkannte Flüchtlinge und Einheimische mit niedrigem Einkommen entstehen.

Diese Wohnanlage, sowie die geplante Kindertagesstätte sollen über eine neu zu errichtende Stichstraße erschlossen werden.

Die Freifläche zwischen Schule und geplanter Wohnanlage soll zum Integrations- und Erlebnisplatz ausgebaut werden. Damit werden Freizeitangebote für Jung und Alt geschaffen die die Freifläche zum Treffpunkt für die gesamte Dorfgemeinschaft machen und auch unterstützend zur Integration der Bewohner des „Wohnungspaktes“ beitragen.

Wohnanlage, Integrations- und Erlebnisplatz, sowie die Stichstraße sind Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

Mit Schreiben vom 14.09.2017 wurde das Staatliche Bauamt Ingolstadt durch die Regierung von Oberbayern mit der „Errichtung einer staatlichen Wohnanlage“ auf dem kommunalen Grundstück in der Hautstraße, Fl.Nrn. 55 und 121, Gemarkung Oberhausen, offiziell beauftragt.

Da das vorgesehene Grundstück im Außenbereich liegt, fasste der Gemeinderat am 22.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Parallel zur Bauleitplanung wird von StBAIN die Genehmigungsplanung erstellt.

In drei Gebäudekomplexen mit jeweils zwei Vollgeschossen sollen für mindestens 60 Personen Wohnungen errichtet werden.

Die Gebäude werden so angeordnet, dass Wohnhöfe entstehen, die sich zum angrenzenden Erlebnisplatz öffnen, der als „integrative Mitte“ Schule, Kindergarten usw. und die neuen Bewohner vernetzen soll.

Insgesamt sind 15 Wohnungen aus drei verschiedenen großen Wohnungstypen für max. 78 Personen geplant.

#### 5 Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, sowie zur Erschließung des Planungsgebietes.

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Bauraumes durch eine GRZ von 0,4 begrenzt. Diese bezieht sich auf das für das geplante Bauvorhaben zu bildende Flurstück. Gem. den allgemeinen zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch die Flächen von Garagen

uns Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der Nutzung durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, dass sich das Bauvorhaben in das bestehende Siedlungsbild harmonisch einfügt.

Zur Erschließung ist eine Stichstraße, die an die Hauptstraße anbindet, festgesetzt. Diese Stichstraße dient neben der Erschließung der geplanten Wohnanlage auch der barrierefreien Anbindungen des bestehenden Schulgebäudes, sowie der Erschließung der der südlich davon geplanten Kindertagesstätte. Innerhalb der für die Wohnanlage geplanten Stellplätze könnte eine Wendemöglichkeit, z.Bsp. für Müllfahrzeuge, geschaffen werden.

Die Grünordnerischen Festsetzungen dienen, soweit möglich, der Sicherung des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Planungsgebiet, sowie der Sicherung der ökologischen Funktionalität um die Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden (CEF-Maßnahmen, siehe Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz (saP) Punkt 7.2).

Nachdem parallel zum Bauleitplanverfahren, in enger Abstimmung mit der Gemeinde, die Objektplanung durch das Staatliche Bauamt Ingolstadt, erfolgt kann auf weitergehende Festsetzungen verzichtet werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens ist durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur geplant.

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen.

Im Rahmen der weiteren Objektplanung werden ein Gesamtentwässerungs- und ein Versorgungskonzept für das geplante Ortszentrum erarbeitet.

Die Energieversorgung ist über ein Blockheizkraftwerk aus dem bestehenden Schulgebäude geplant.

## **7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1 a 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:



Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p>Hitzebelastung                  (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung,</li> <li>• Gehölzpflanzungen und -erhalt mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• Gründächer möglich</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge                  (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> </ul>
<p>Trockenheit                  (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Getrennte Regenwasserableitung</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien                  (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• Anschluss an Fernwärme</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung                  (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Gehölze</li> <li>• Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen bzw. teilw. Erhalt der Bestandsgehölze</li> </ul>

## **8 Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Grünflächen sowie Gehölzbestand zur Folge. Bestandsgehölze werden teilweise erhalten. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

Durch Festsetzung entsprechender CEF-Maßnahmen kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

## **9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direktem Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern, wie der Kirche und des Pfarrhofes wurden berücksichtigt und werden durch das gewählte Maß der Nutzung und die geplante Höhenlage der Bebauung nicht eingeschränkt.

## **10 Variantenplanung**

Erschließung

Auf eine Anbindung an die Hauptstraße weiter westlich der aktuell geplanten Lage wurde zum Schutz des dort bestehenden Naturdenkmals (stattliche Linde) verzichtet.

Zur Optimierung des Gehölzerhalts wurde die Bebauung weiter von der Hauptstraße in Richtung Norden abgerückt.

Gebäudesituierungen mit einer in sich abgeschlossenen Hofsituation wurden hinsichtlich ihrer abgrenzenden Wirkung, zu Gunsten einer ihrer sich mit dem Gebäudebestand (Schule, Kindergarten usw.) besser verzahnenden und angebundnen Gebäudestellung verworfen.

## 11 Flächenbilanz

Gesamt	8.643 m <sup>2</sup>
Integrations- und Erlebnisplatz	3.165 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.344 m <sup>2</sup>

Pfaffenhofen, den 09.10.2018