



Gemeinde Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 29 „Mühlweg“ in Sinning

Begründung
zur Planfassung vom 13.02.2020

Auftraggeber: Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Telefon: 08431 67 94-0
Fax: 08431 67 94-20
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	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Planerisches Konzept.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Wandhöhe	7
5.4	Höhenlage.....	7
5.5	Zahl der Wohnungen	7
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise ...	7
5.7	Bauliche Gestaltung	7
5.8	Einfriedungen	7
5.9	Geländeveränderungen.....	8
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
8	Belange des Denkmalschutzes	8
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	9
9.1	Umweltschutz.....	9
9.2	Artenschutz	9
10	Flächenbilanz	10

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Oberhausen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Mühlweg“ in Sinning beschlossen.

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sollen im Süden von Sinning die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Mühlweg“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl. Nrn. 88 und 88/4, jeweils Gemarkung Sinning.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

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 mehrerer Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhofpunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Sinning. Es umfasst die südliche Teilfläche des Schlossgeländes entlang des Mühlwegs.

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

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von 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 deutlich geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Oberhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Allgemein ländlicher Raum definiert.

„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.“ (G 2.2.5)

Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Oberhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maß gestärkt werden soll. Auch liegt Oberhausen auf einer Entwicklungsachse von über-regionaler Bedeutung zwischen der Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

- A I 1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; [...].
- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschafts-struktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

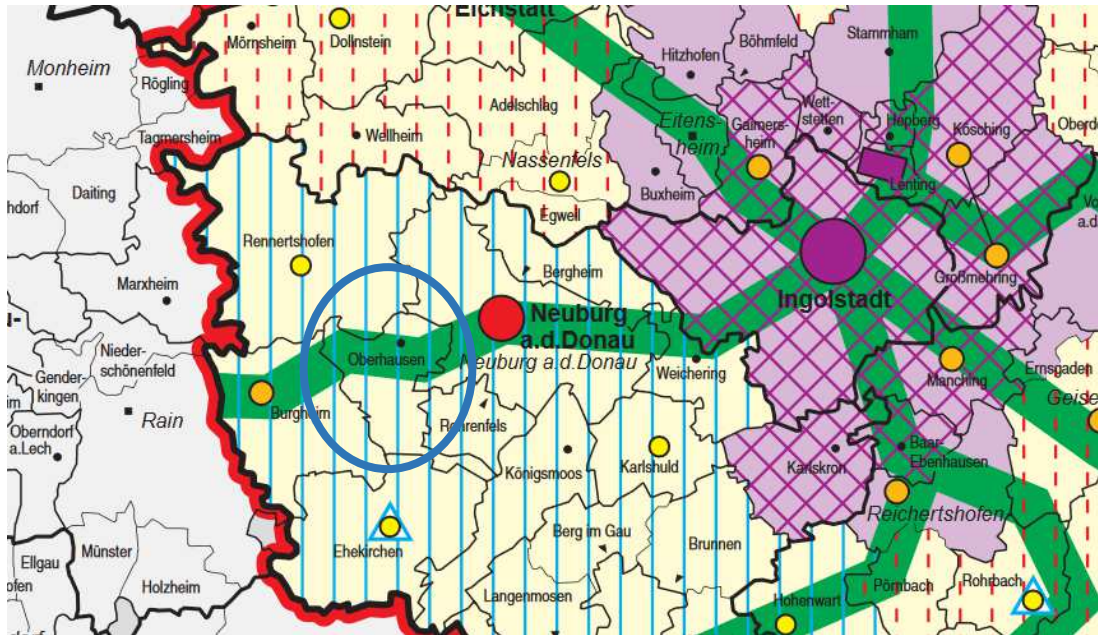


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ erstreckt sich sowohl südlich, als auch nördlich des Ortsteils Sinning das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“. Zum Plangebiet selbst trifft der Regionalplan keine Aussagen zu Natur und Landschaft.

3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzbestand dargestellt.

Südlich des Mühlweges grenzen Wohnbauflächen (WA) an.

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.

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

4 Anlass und Ziel der Planung

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 möchte daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen schaffen.

Zuletzt wurde im Ortsteil Sinning im Jahre 2012, im Rahmen der Nachverdichtung, ein kleines Baugebiet auf der Brachfläche einer ehemaligen Zimmerei entwickelt und erschlossen. Die fünf Hauseinheiten für Einzel- bzw. Doppelhäuser und ein kleiner Geschosswohnungsbau mit 6 Wohneinheiten sind seit längerem vollständig errichtet und bezogen.

Für den weiteren Bedarf an Wohnbauland in Sinning stehen der Gemeinde seit dieser Entwicklung keine Flächen mehr zur Verfügung.

Das vorliegende Plangebiet, das über den bereits bestehenden Mühlweg mit der entsprechenden Infrastruktur (Kanal, Wasser) bereits erschlossen ist, kann für den Bedarf kurzfristig entwickelt werden.

Über städtebauliche Verträge wird u.a. über einen vereinbarten Bauzwang die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Zur Begründung des Gesamtbedarfs der Gemeinde Oberhausen wird auf die 15. FNP-Änderung (Stand 17.01.2019) verwiesen.

Mit der vorliegenden Planung soll die städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen zur Art und Maß der Bebauung, sowie zur Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden.

Der Gehölzbestand im Südosten des Planungsgebietes wird als zu erhaltend festgesetzt.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Flächen ausschließlich dem dringenden Bedarf an Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der benachbarten Bebauung eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,475 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeober-

fläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um aber für die Region untypische flache Bungalowbauten auszuschließen werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit max. 6.50 m festgesetzt.

5.4 Höhenlage

Die max. Höhenlage der Gebäude ist in Bezug auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt.

5.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Hinblick auf die begrenzten Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dächer.

Für Hauptgebäude und Nebengebäude werden gleichgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20° bis 30° zugelassen.

Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung hat mit roten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbene Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

Für Garagen und Nebenanlagen werden auch flachgeneigte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind max. bis 1.20 m als transparente, sockellose Zäune zulässig.

5.9 Geländeänderungen

Das Gelände darf max. bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet werden.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
Stützmauern sind mit einer max. Aussichtshöhe von 1 m zulässig zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gesichert. Niederschlagswasser soll versickert werden.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planungsumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Berücksichtigung durch:

- Festsetzung flexibler Dachneigungen sowie eine flexible Baukörperstellung aufgrund einer großzügig gewählten Baugrenze ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima

8 Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Barockschloss Sinning.

Die Begrenzung der Baugebietsausweisung nach Nordwesten sichert einen ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung zu den Gebäuden der Schlossanlage.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. In einer Entfernung von über 70 m zum Plangebiet befindet sich eine amtlich kartierte Biotopfläche (B-77332-1077-002 „Schilfröhrichte“). Auswirkungen auf diese Fläche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung berührt. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauung sind keine Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen durch das Vorhaben betroffen. Eine Eignung für die Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Mit Umsetzung des Vorhabens wird eine bisher unbebaute intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überbaut. Es wird Baurecht für eine Wohnbauzeile entlang einer bislang nur einseitig genutzten Straßenverkehrsfläche geschaffen. Die planbedingt erforderliche Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch den Erhalt des Feldgehölzes am Sinninger Bach und der Weide inmitten der Landwirtschaftsfläche sowie der getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen minimiert.

9.2 Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Die Planungsfläche grenzt unmittelbar im Süden an eine einseitig bebaute Straßenverkehrsfläche an. Nachdem Ackerbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung und der geringen Bautiefe (einzeilige Bebauung) mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Weiter kann durch den Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen eine Beeinträchtigung gehölzbrütender Arten ausgeschlossen werden. In der Artenschutz-

kartierung TK-Blattes 7332 „Burgheim Süd“ sind östlich zum Plangebiet folgende Artenschutznachweise verzeichnet:

- Punkt 0718: Sinninger Bach (Pelophylax ridibundus – Seefrosch, 2015)
- Punkt 0719: Neue Biotopanlage – zwei Tümpel nahe der Kläranlage von Sinning (Pelophylax ridibundus – Seefrosch, 2016)
- Punkt 0564: Kläranlage von Sinning (Castor fiber - Biber, 2009)

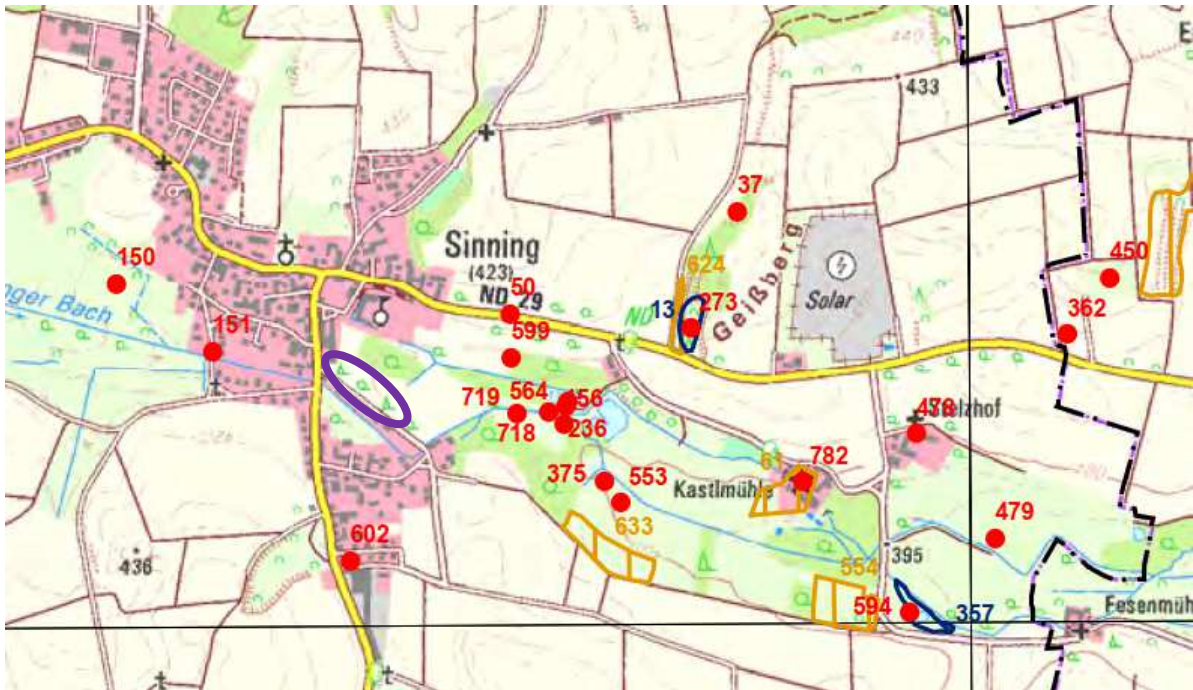


Abb. 2: Ausschnitt aus dem TK-Blatt "7332 Burgheim Süd" mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M

Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist nicht zu erwarten. Der Sinninger Bach stellt zwar ein Wanderhabitat dar, aufgrund der Entfernung der geplanten Bebauung von ca. 65 m zum Bach und der Trennwirkung durch das vorhandene gewässerbegleitende Feldgehölz sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,10 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Nettobauland	ca. 0,37 ha
Straßenfläche	ca. 0,21 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,52 ha