



## **GEMEINDE OBERHAUSEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan Nr. 2 „Erlenweg“ - 1. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 14.03.2022

Projekt-Nr.: 3042.189

Verfahren gemäß § 13a BauGB

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Oberhausen**

Hauptstraße 25

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 / 6794 -0

Fax: 08431 / 6794 -20

E-Mail: [info@gemeinde-oberhausen.de](mailto:info@gemeinde-oberhausen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtlichen Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.2	Regionalplan .....	5
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b> .....	<b>10</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	6
Abb. 3:	Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ....	9

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Erlenweg“ (genehmigt am 10.09.1968) ist eine beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen eingereichte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Bauherrenseitig ist eine zweigeschossige Bebauung geplant. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der im Wesentlichen eine eingeschossige Bebauung vorsieht. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird von Seiten der Gemeinde eine zweigeschossige Bebauung begrüßt. Auch soll eine behutsame Nachverdichtung des älteren Wohngebietes ermöglicht und so dem Ziel einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Erlenweg“ beschlossen.

## 2 Bauleitplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Nachdem der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans eine Fläche von rund 10.110 m<sup>2</sup> umfasst liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### Erneute Auslegung

Gemäß der Abwägung der Stellungnahme zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen beschlossen:

- Eine Nutzung bzw. ein Ausbau der Dachgeschosse soll möglich sein. Das zweite Vollgeschoss ist auch im Dachgeschoss zulässig.
- Die Dachneigung wird mit 15° - 45° festgesetzt.

- Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von min. 3 m zum Straßenrand (Grundstücksgrenze) einhalten.
- Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBo.

Aufgrund der beschlossenen Änderungen wird der Entwurf des Bauleitplanes gem. § 4a Abs. 3 erneut ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt, im Norden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und ist durch die Bundesstraße B16 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Große Kreisstadt Neuburg liegt ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt ca. 40 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Bundesautobahn A9 ist über die Anschlussstellen Ingolstadt-Süd und Manching in jeweils rund 25 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltelpunkt in Unterhausen.

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterhausen und ist zu drei Seiten von Bebauung umgeben. Die Erschließung erfolgt über den Erlenweg im Bestand. Das Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut und durch eine lockere Einzelhausbebauung mit z.T. großzügigen Gärten gekennzeichnet.

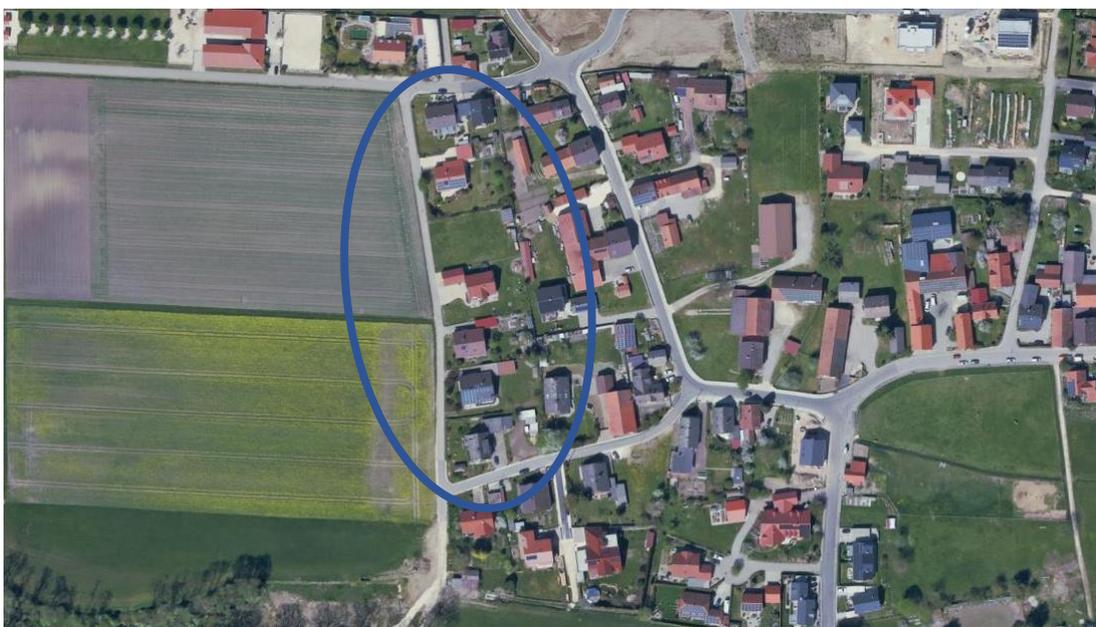


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>1</sup>

1 Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Oktober 2021

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtlichen Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Oberhausen wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

„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)

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

### **4.2 Regionalplan**

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 überregionaler Bedeutung zwischen der Städten Ingolstadt und Günzburg-Leipheim.

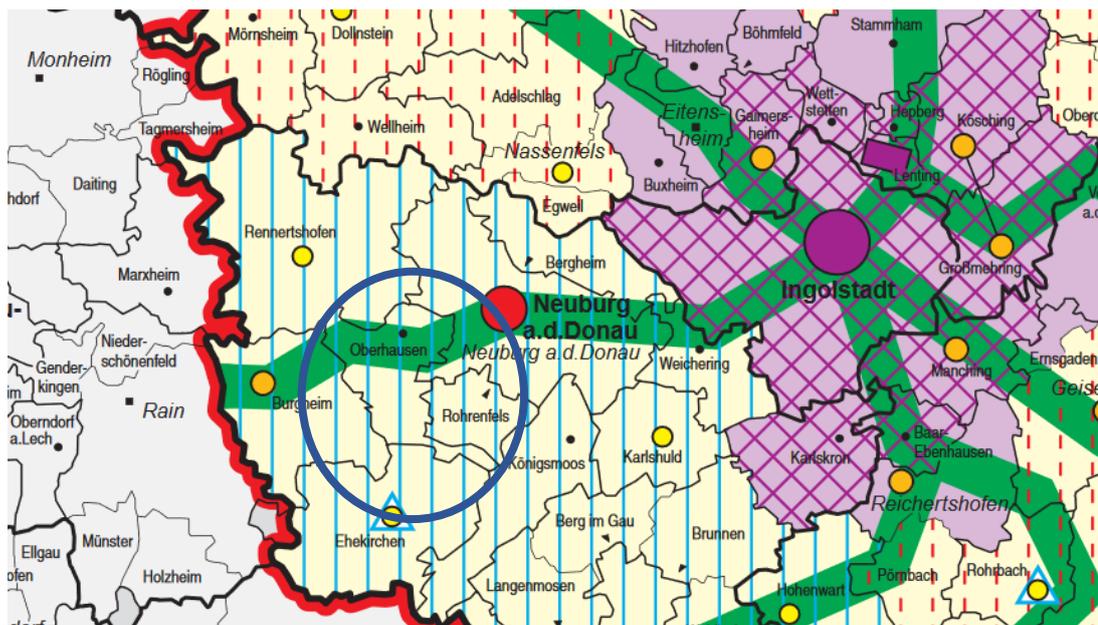


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

- A I (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. [...].
- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur 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 1.1.1 (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.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von einer Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Regionalplanung zu den Themen Raumstruktur und Siedlungswesen wird daher ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für das Plangebiet keine Aussagen.

2 Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

## 5 Ziele und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Erlenweg“ soll das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) erhöht werden. Die im Baugebiet zwingend festgesetzte eingeschossige Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungsvorstellungen und den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig soll durch die Änderung eine behutsame Nachverdichtung des älteren Wohngebietes aus den 60-er Jahren mit z.T. großzügigen Grundstücken ermöglicht werden. Ziel der Planung ist demnach insgesamt eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.

## 6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die vorliegende Änderung erstreckt sich über den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Erlenweg“. Die Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Dachgestaltung des Ursprungsbebauungsplans.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwingend eine eingeschossige Bebauung fest, mit Ausnahme von zwei Grundstücken im Süden des Baugebietes. Hier regelt der Ursprungsbebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung (I+DG, wobei ein Geschoss im Dachraum liegen muss). Mit der vorliegenden Änderung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Baugebiet nun einheitlich geregelt. Zugelassen werden zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss auch im Dachgeschoss zulässig ist. Damit wird einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Auch ist durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ein Einfügen in bestehende Siedlungsstruktur gegeben, da sich sowohl im Baugebiet als auch im unmittelbaren Umfeld bereits zweigeschossige Gebäude befinden. Weiter gelten als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung die Orientierungswerte gemäß 17 BauNVO unverändert fort.

Um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauräume zu einer Baugrenze zusammengefasst und der Bauraum vergrößert. Zudem entfällt die straßenseitige Baulinie, sodass unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes bis 3,0 m an die Erschließungsstraße gebaut werden kann. Eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 238, 239, 240/1, 240/2 und 240/3 soll geregelt erfolgen. Nachbarschützende Belange (Belichtung, Belüftung und Besonnung) stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Geltung der Abstandsflächen gem. BayBo ist festgesetzt.

Weiter werden durch die Änderung die Festsetzungen zur Dachgestaltung auf Aussagen zu den Hauptgebäuden beschränkt. Hauptgebäude prägen maßgeblich das Erscheinungsbild einer Siedlung. Entsprechend der ortstypischen Dachform werden, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben, bei Hauptgebäuden weiterhin nur Satteldächer zugelassen. Dachneigungen von 15° - 45° ermöglichen neben den bisher bereits zulässigen steilen Dächern nun auch zeigemäße flach ge-

neigte Dächer. Um den Grundstückeigentümern mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen, wird zusätzlich von den Festsetzungen zur Materialwahl der Dachdeckung abgesehen.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Unter Berücksichtigung des Baubestands werden nicht mehr alle mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan verfolgten Ziele eingehalten. Zudem erfordern die planerischen Ziele mehr Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke.

Im Baugebiet bestehen mittlerweile zwei Baugrundstücke, welche eine Grundstücksfläche von unter 600 m<sup>2</sup> aufweisen. Laut bisheriger Festsetzung (Festsetzung durch Text § 4) haben die Baugrundstücke jedoch eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entfällt diese Festsetzung mit Änderung des Bebauungsplans.

Des Weiteren wird im Ursprungsbebauungsplan die Stellung der Hauptgebäude mittels der Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung geregelt (Festsetzung durch Text § 6). Die Gemeinde möchte den Grundstückseigentümern zugunsten einer baulichen Nachverdichtung eine flexible Baukörperstellung ermöglichen. Die Festsetzung entfällt daher.

Zudem soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, indem Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Eine Beschränkung der Nebenanlagen hinsichtlich deren Anzahl und Grundfläche soll ebenfalls entfallen. Die Festsetzung durch Text § 10 wird daher gestrichen. Aus demselben Grund wird auf die zwingende Festsetzung der Garageneinfahrt (Festsetzung durch Planzeichen) verzichtet.

Über diese Änderungen hinaus gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Erlenweg" (genehmigt am 10.09.1968) unverändert fort.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen keine Biotopflächen vor. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

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 somit nicht erforderlich.

## 8 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Im direkten Umfeld, nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7232-0111 „Siedlung der Hallstattzeit.“



Abb. 3: Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>3</sup>

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-

3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Oktober 2021

schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9 Belange des Klimaschutzes

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.

Das Baugebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Daraus ergibt sich eine gute Eignung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden begünstigt die Nutzung solarer Energie. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

---

4 Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf Oktober 2021)