



## **Gemeinde Oberhausen**

### **15. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 17.01.2019

**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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke, Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
4	Auswirkung der Planung.....	7
4.1	Planerisches Konzept.....	7
4.2	Künftige Darstellungen .....	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	7
5.1	Bedarfsermittlung .....	7
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung.....	9
6	Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes .....	9
6.1	Umwelt- und Artenschutz.....	9
6.2	Denkmalschutz.....	11
7	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	12

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um im Gemeindegebiet die Ausweisung mehrerer Wohngebiete langfristig vorzubereiten. Die vier Teilflächen liegen in den Gemarkungen Oberhausen und Unterhausen.

Im Gemeindegebiet liegen südlich der Donau Flächen, die für die Ausweisung eines baye-rischen Nationalparks „Donauauen“ in Fragen kommen. Die Flächen erstrecken sich ent-lang der Donau von der westlichen Gemeindegebietsgrenze mit Römerberg und Steppberg einschließlich Flachsberg bis zur östlichen Gemeindegebietsgrenze mit dem Burgholz.

Nördlich von Oberhausen berühren die Flächen den bestehenden nördlichen und westli-chen Siedlungsrand. In Unterhausen besteht im Norden und Osten des Ortsrandes nur noch ein geringer Puffer zwischen einer möglichen Nationalparkgrenze und dem Sied-lungsrand. Zur Sicherung der Flächen im Hinblick auf mögliche weitere Diskussionen um den Nationalpark und dessen Abgrenzung möchte die Gemeinde mehrere Flächen für die Siedlungsentwicklung freihalten von Restriktionen, die die Aufstellung von Bebauungsplä-nen unnötig erschweren. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in 3 Teilflächen. Sie liegen nicht in der Fläche des Nationalparks, wie sie 2017 diskutiert wur-de, grenzen teilweise aber unmittelbar an. Weitere, bereits erschlossene kleine Teilflächen am östlichen und westlichen Siedlungsrand von Oberhausen dienen der Siedlungsarron-dierung und werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

## 2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

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.

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 Bunde-sautobahn 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.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst mehrere Teilflächen, die insgesamt 10,4 ha groß sind. Davon werden ca. 8,5 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA), ca. 1,7 ha als Grünfläche dargestellt. Abzüglich der bereits baulich genutzten Flächen sind die neu aus-gewiesenen Wohngebiete damit insgesamt ca. 8,0 ha groß.

Teilfläche 1 Oberhausen – Nord (ca. 3,1 ha, davon ca. 2,4 ha WA):

Die Teilfläche Oberhausen – Nord grenzt im Süden an das Wohngebiet am Eichelgrund, wobei zu den bebauten Grundstücken ein Puffer in einer Breite von ca. 60 – 70 m besteht, der bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist. Im Osten grenzt die Teilfläche an den Wirt-schaftsweg in Verlängerung der Berliner Straße, im Westen an Wald und im Norden an einen weiteren Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten umfasst es den nördlichen Teil des Schwimmbads und einen Weg mit Gehölzen. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 422 bis 433 m ü. NN und fällt von Westen nach Osten, geringer auch von Norden nach Süden, ab.

Im Bereich der Teilfläche 1 und deren Umgebung werden Kieselerdelagerstätten vermutet. Der Fa. Hofmann Mineral wird vor Ausweisung der Fläche als Baugebiet die Möglichkeit gegeben den Bereich auf mögliche Kieselerdevorkommen zu untersuchen.

Teilfläche 2 Oberhausen – Ost und West (ca. 0,15 ha, davon ca. 0,15 ha WA):

Teilfläche 2 umfasst insgesamt 3 Flächen zur Siedlungsarrondierung in Oberhausen.

Die Teilfläche Oberhausen – Ost grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung östlich der Berliner Straße, im Norden an einen Verbindungsweg von der Berliner Straße zur Schulstraße und im Osten an ackerbaulich genutzte Flächen an. Die Fläche ist zum Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Grünfläche, dargestellt.

Die Teilfläche wird als Grünland genutzt. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 416 bis 419 m ü. NN und fällt von Süden nach Norden, geringer auch von Westen nach Osten, ab.

Weitere 2 Teilflächen in Oberhausen – West liegen am westlichen Rand der Wifo-Siedlung, am Ende der Waldstraße bzw. der Kaiserburgstraße. Sie grenzen im Westen an Wald und im Übrigen an die bestehende Siedlung und den dazugehörenden Gärten.

Die beiden Teilflächen werden als Garten bzw. Wiese genutzt. Beide Flächen fallen von Westen nach Osten ab. Die südliche Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 436 bis 438 m ü. NN. Die nördliche Fläche liegt auf einer Höhe von 428 bis 430 m ü. NN.

Die Ausdehnung der beiden westlichen Teilflächen wurde zu Gunsten eines größeren Abstandes zum angrenzenden Wald verringert.

Teilfläche 3 Oberhausen – Mitte/Reislein (ca. 3,3 ha, davon ca. 3,3 ha WA)

Die Teilfläche Oberhausen – Mitte umfasst Flächen beiderseits der Verlängerung der Reisleinstraße. Sie grenzt im Westen an das Baugebiet im Umfeld der Kindergartenstraße, im Norden mit einem Puffer von ca. 20 m an Wald, im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an der Kaiserburg-, Raiffeisen- und Reisleinstraße und im Süden an die Straße „Am Balgfeld“. Die bestehende Bebauung zwischen Reisleinstraße und „Am Balgfeld“ liegt teilweise im Umgriff und ist ca. 0,5 ha groß.

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Gliedernde Böschungen oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 429 bis 440 m ü. NN und fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Die Fläche wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert. Damit entsteht eine deutlichere Zäsur zur angrenzenden Wifo-Siedlung im Norden und den Waldflächen im Nordwesten. Dies ist aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht positiv zu beurteilen.

Teilfläche 4 Unterhausen – Nordost (ca. 3,8 ha, davon ca. 2,6 WA)

Die Teilfläche Unterhausen – Nordost liegt nördlich der Latourstraße (ND 31) und grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet am Flachsberg. Im Nordosten wird das Plangebiet von Wald, im Osten von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich entlang der bestehenden Wege sind einige wenige Grünstrukturen (Gehölze, Bäume) vorhanden.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 416 bis 436 m ü. NN und fällt von Norden nach Süden, geringer auch von Osten nach Westen ab.

Die Wohngebietsfläche wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Nordwesten deutlich reduziert sowie die dortige Ökokatasterfläche als Grünfläche ausgewiesen, wodurch sich unter anderem auch die Distanz zwischen Wohngebiet und Waldflächen vergrößert. Dies ist vor allem aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht positiv zu beurteilen.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Oberhausen aus dem Jahr 2001 werden die Teilflächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, oder bereits als Allgemeine Wohngebiete (WA) oder Grünflächen dargestellt. Die Teilfläche 4 ist laut integriertem Landschaftsplan zudem als „Grünzug zur Trennung“ gekennzeichnet.

Im Zuge der Ausweisung des Baugebiets „Straßäcker“ (10. Flächennutzungsplanänderung) wurde der südwestliche Teil der Teilfläche 3 („Reislein“), die ursprünglich als WA dargestellt war, zurückgenommen und in eine Grünfläche umgewidmet.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen (i.d.F. von 2001, ohne Maßstab)

- Kennzeichnung der Lage der Teilbereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (weiß)
- Kennzeichnung der Lage der Teilbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarz)

Für eine langfristig geordnete Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Oberhausen ist die Ausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und damit die 15. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.



### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Oberhausen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen 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)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G). Bei der Ausweisung von Bauflächen soll daher darauf geachtet werden, dass „eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur (...) vermieden werden“. Zudem sind „neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, 3.3 G und Z)

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 im Süden tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km.

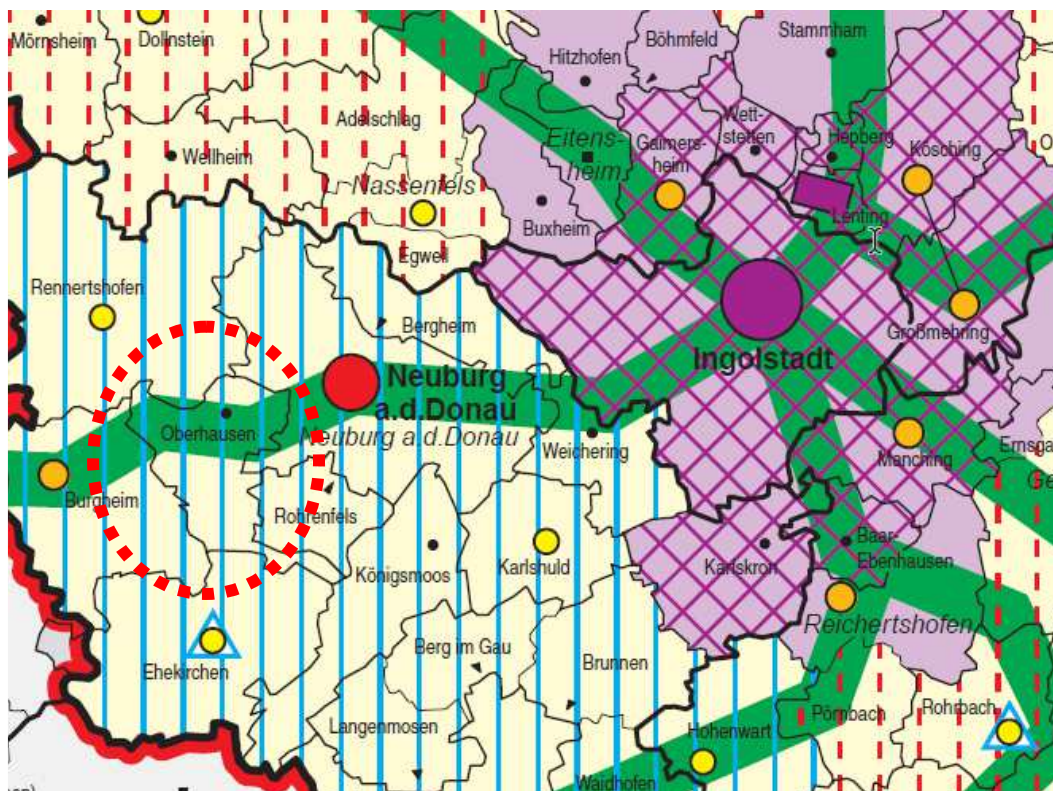


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt,

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 Gemeinden 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 Gemeinden 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 das Gemeindegebiet von 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.“*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- *Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)*
- *Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben. (A I, Leitbild G)*

- *Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte“ (A II zu 2 G).*

Die Lärmschutzzone um den Flugplatz Neuburg-Zell wurde aufgehoben.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## **4 Auswirkung der Planung**

### **4.1 Planerisches Konzept**

Alle Teilflächen schließen unmittelbar an den Siedlungsrand an und erweitern den Siedlungskörper in kompakter Art und Weise. Überwiegend erweitern die Flächen bestehende Allgemeine Wohngebiete, teilweise auch bestehende Dorfgebiete. Die Auslastung bestehender Infrastruktur wird verbessert und eine verkehrliche Verknüpfung im Sinne von kurzen Wegen ist möglich. Bei Teilfläche 4 ist bei der konkreten Planung besonders auf die topographischen und ökologischen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

Durch die Ausweisung von Grünflächen im Übergangsbereich zwischen den neu ausgewiesenen Wohngebieten und Waldflächen werden ausreichende Abstände gesichert. Die Grünflächen stellen damit einen ökologischen und gefahrenrelevanten Puffer da.

### **4.2 Künftige Darstellungen**

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung und wie im Gesamtflächennutzungsplan ist in der 15. Änderung die Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und von Grünflächen vorgesehen.

## **5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

### **5.1 Bedarfsermittlung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen befinden sich nur noch wenige Wohnbauflächen, die noch nicht verbindlich in einen Bebauungsplan umgesetzt wurden, beispielsweise am westlichen Ortsrand von Unterhausen. Die Wohnbauflächen stehen allerdings nicht zur Verfügung. Der ursprüngliche Planungshorizont von 15 Jahren endete 2016.

Zuletzt wurden in der Gemeinde Oberhausen die Baugebiete „Straßäcker“ (Gemkg. Oberhausen, Erschließung 2005-2006) mit ca. 60 Parzellen, „Im Oberdorf“ (Gemkg. Sinning), mit ca. 9 Parzellen, „Mühlberg“ (Gemkg. Oberhausen, Erschließung 2013-2014) mit ca. 50 Parzellen entwickelt. Am Mühlberg wurden 5 Geschosswohnungsbauten realisiert. Aktuell wird das Baugebiet „Hülläcker“ (Gemkg. Unterhausen) erschlossen.



Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baulandflächen waren mit Bauverpflichtungen versehen, so dass brachliegende Baulandrestflächen vermieden werden. Die Baugrundstücke für das Baugebiet Hülläcker sind bereits alle reserviert.

Die Gemeinde Oberhausen profitiert von der allgemein dynamischen Entwicklung der Region. Zudem hat die Gemeinde Oberhausen durch verschiedene Maßnahmen ihre Attraktivität als Wohnstandort weiter gestärkt und sich mit den ortsspezifischen Bedürfnissen auf Grund des demografischen Wandels auseinandergesetzt. Beispiele hierfür sind u.a.:

- Lebensräume für Jung und Alt
- Leitstelle für Nachbarschaftshilfe
- Umfrage zu den Altenhilfekonzepten
- Breitbandausbau mit FTTH
- Vitale Dorfkerne
- Dorfzentrum Sinning mit Schlosswirtschaft und Eiskeller, Zentrum für Jung und Alt
- Dorfzentrum Unterhausen mit Innovationszentrum

Derzeit ist in Oberhausen die Errichtung eines neuen Ortszentrums geplant. Dabei sind in den kommenden drei Jahren am östlichen Ortseingang folgende Maßnahmen geplant: Angrenzend an die Schule, Feuerwehr, Kirche mit Friedhof soll ein 4-gruppiger Kindergarten mit Mittagsbetreuung und Kreativwerkstatt, sowie der Neubau eines Gemeindeamtes entstehen. Im Zentrum der angeführten Einrichtungen wird ein Dorfplatz mit attraktiver Freifläche und hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zeigt in den letzten Jahrzehnten eine kontinuierlich steigende Entwicklung. Ende 2016 umfasste die Bevölkerung im Gemeindegebiet 2.918 Personen.

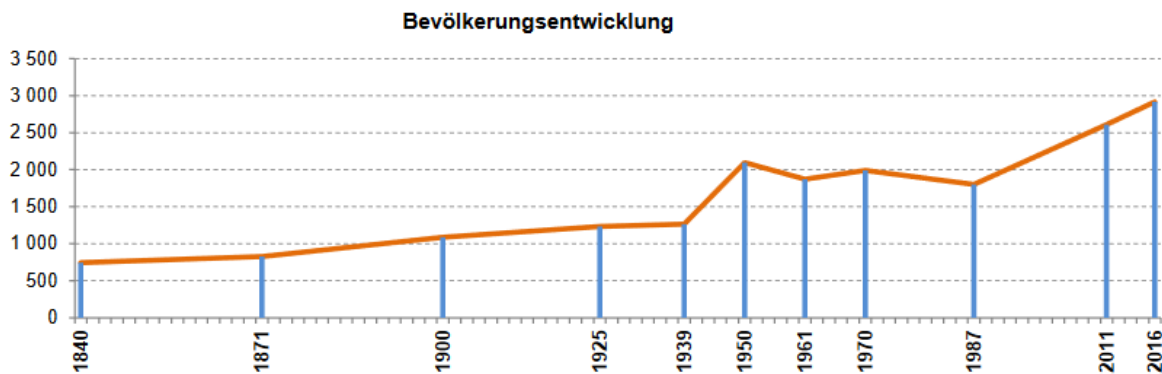


Abbildung 3: Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Oberhausen Statistik kommunal 2017

### Zuwachsbedarf

Für die nächsten Jahre ist weiterhin ein Wachstum um jährlich ca. 2,8 bis 3,1 % prognostiziert, so dass Ende 2028 ca. 320 Menschen mehr in Oberhausen wohnen werden.

#### Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Oberhausen

	Ausgangs- bzw. vorausberechnete Bevölkerung	Bevölkerungsentwicklung (relativ)	Bevölkerungsentwicklung (absolut)
	1000	gegenüber 2014 (%)	gegenüber 2014 (1000)
2016	2,79	1,8	0,05
2018	2,84	3,7	0,101

2020	2,89	5,6	0,152
2022	2,94	7,3	0,201
2024	2,99	8,9	0,244
2026	3,03	10,4	0,284
2028	3,06	11,7	0,321

(C)opyright 2018 Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 26.06.2018 / 16:53:20

Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Dem wurde Rechnung getragen, indem für Gemeinden unter 5 000 Einwohnern ein kürzerer Vorausberechnungshorizont, nämlich 2014 bis 2028, gewählt wurde.

Ausgehend von einer Bevölkerungszunahme von ca. 350 Personen für den Planungshorizont von 15 Jahren (Jahr 2033) errechnet sich damit für eine organische Siedlungsentwicklung ein Flächenbedarf von ca. 8,8 ha bei einer durchschnittlichen Dichte von 40 Einwohnern/Hektar Bruttowohnbauland.

Zudem besteht in der Gemeinde ein Auflockerungsbedarf, der hier nicht näher in die Berechnung einbezogen wird.

(Belegungsdichte Gemeinde Oberhausen Gesamt-FNP 2001: 2,9  
Belegungsdichte Landkreis Neuburg Schrobenhausen 2016: 2,25)

Zusammengefasst liegt die geplante Flächenausweisung mit ca. 0,9 ha geringfügig über dem aus der Bevölkerungszunahme berechneten Bedarf. Diese Überschreitung ist vertretbar, da die Gemeinde aktuell alternative Standorte in ihrer Umsetzbarkeit hinsichtlich anderer Fachbelange prüfen möchte. Dazu dient auch das frühzeitige Beteiligungsverfahren. Zudem ist die Gemeinde nicht im Eigentum aller Teilflächen, so dass sich die Gemeinde Spielraum offenhalten will für die konkrete Baulandentwicklung.

## 5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Planungen in den Ortskernen zur Revitalisierung leergefallener landwirtschaftlicher Anwesen zeigen, dass die Gemeinde auch in diesem Bereich stetig aktiv ist und daher keine größeren Leerstände oder brachliegende Flächen vorhanden sind.

Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bestehen zumindest für die o. g., letzten großen Wohngebietsausweisungen, durch die Bauverpflichtung kaum. Einige wenige Baulücken im Siedlungsbestand befinden sich im Privatbesitz.

Nennenswerte Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich sind nicht erkennbar.

## 6 Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes

### 6.1 Umwelt- und Artenschutz

Einzelne Teilflächen grenzen im Norden an das Landschaftsschutzgebiet LSG-00432.01 „Schutz des Donautales westlich von Neuburg“ im Gebiet der Stadt Neuburg sowie der Märkte Burgheim und Rennertshofen und der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, an. In der Teilfläche Unterhausen – Nordost liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 7232-1149-003, Erhebungsdatum: 17.06.2011) sowie eine Ökokatasterfläche (ÖFK\_ID 147940, Flächentyp 1, Flächengröße 8691 m<sup>2</sup>).

Der Teilbereich Oberhausen – Nord und der nördliche Teil des Teilbereichs Unterhausen – Nordost liegen im Biotopverbundsystem (Wanderkorridor), der in einer Breite von ca. 2 km beiderseits der Donau verläuft.

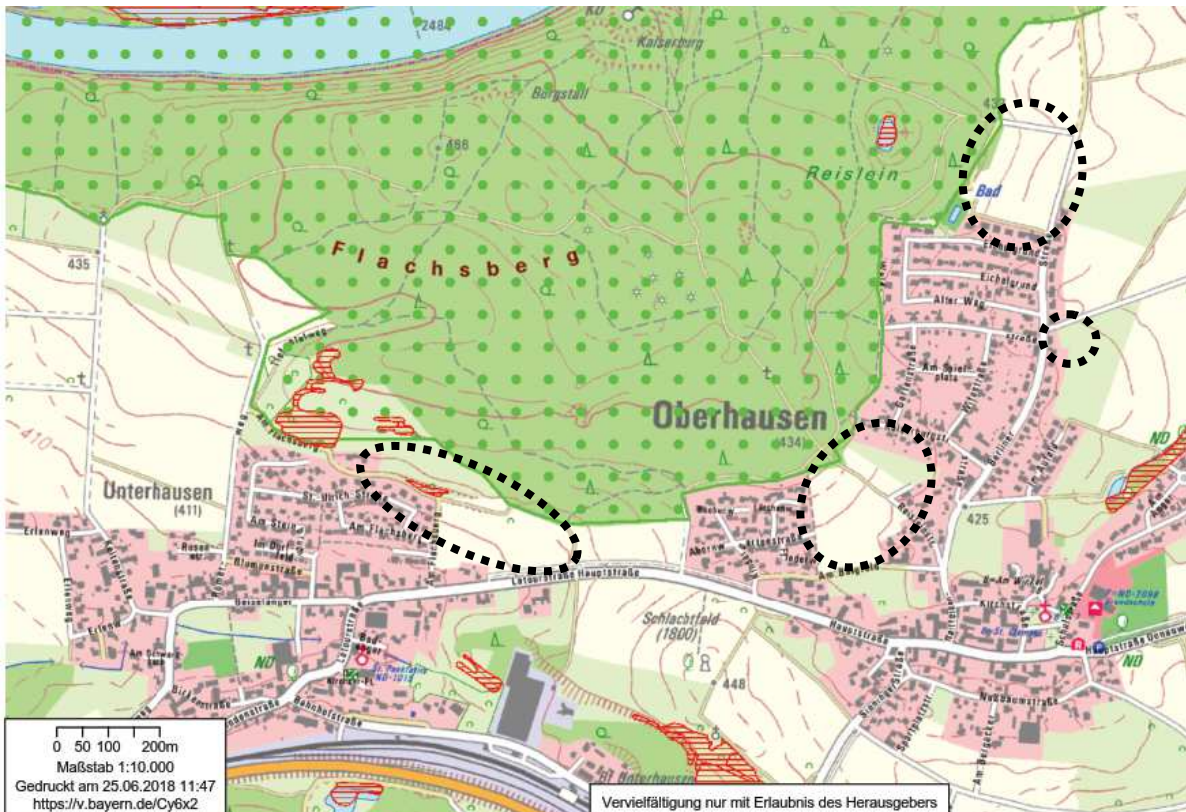


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld der Teilbereich, Bayern-Atlas, Stand: 25.06.2018, mit Kennzeichnung der Teilbereiche (grüne Punkte: Landschaftsschutzgebiet, rote Linien: Biotopkartierung).

Weitere Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Überschwemmungsgebiet etc. sind nicht betroffen.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den Betrieb des Gewerbegebiets entstehen Emissionen. Zudem wird der lokale Wasserhaushalt beeinflusst. Die geplanten Bauflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Kultur- und Sachgüter sind bei Teilfläche 3 Oberhausen - Mitte Form eines Bodendenkmals betroffen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Zudem ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Aus-

gestaltung der Teilfläche 4 Unterhausen – Nordost zu legen, um die im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen geforderte „Optimierung einzelner Trockenstandorte am Rand der Frankenhalm; Durchführung von Pflegemaßnahmen und Schaffung von Verbundstrukturen zwischen den hochwertigen Lebensräumen“ zu erreichen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet, bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

In der Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt "7232 Burgheim-Nord" (Stand: 01.1.2014) sind für die beiden Teilflächen 2 Oberhausen – Ost und West und 3 Oberhausen – Mitte/Reislein sich keine Nachweise verzeichnet.

Der nördliche Abschnitt der Teilfläche 1 Oberhausen - Nord ragt jedoch in eine als „Nachweis aus ASK, Sonstige“ gekennzeichnete Fläche mit ASK-Nr. 7232-0138 „Laubwald nördlich Oberhausen“ (Weiße Waldhyazinthe (*Platanthera bifolia*), 1985).

Ebenso ragt der nördliche Abschnitt der Teilfläche 4 Unterhausen – Nordost in eine als „Nachweis aus ASK, Sonstige“ gekennzeichnete Fläche mit ASK-Nr. 7232-0180 „Steinbruch in Unterhausen am Flachsberg und Magerrasen“ (Gelbbauchunke (*Bombina variegata variegata*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*), und diverse andere 1983-2007).

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die jeweiligen Teilflächen, besonders jedoch für die Teilfläche 4 Unterhausen – Nordost, Erfordernis und Umfang von ergänzenden Untersuchungen frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt werden.

## 6.2 Denkmalschutz

In der Teilfläche Oberhausen – Mitte liegt das Bodendenkmal Nr. 94944 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, Aktennummer: D-1-7232-0221).

Auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler, landschaftsprägende Denkmäler oder unter Ensembleschutz stehende Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.





Abbildung 5: Denkmalschutzrechtliche Belange, Bayern-Atlas, Stand: 25.06.2018, mit Kennzeichnung der Teilbereiche (rote Flächen: Bodendenkmäler).

## 7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Oberhausen bedarfsorientiert auf mehreren Teilflächen Wohnbauland mit Siedlungsrand begleitenden Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt 10,4 ha geschaffen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden. Flächenpotentiale im Innenbereich oder im Bereich bestehender Bebauungspläne stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Die geplanten Nutzungen sind mit den bestehenden Nutzungen allgemein verträglich. Grundsätzlich ist eine Baulandausweisung mit Kosten für die Erschließung und Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung verbunden. Zudem sind Folgekosten für soziale Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule) zu erwarten. Zur Umsetzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke, zur Gestaltung des Ortsbildes, zur Regelung des Eingriffs und zum Natur- und Landschaftsschutz erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der dann detaillierteren Planung zu betrachten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ergänzende Untersuchungen durchzuführen.