

Beschlussbuchauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 95. Sitzung des Gemeinderates vom 13. November 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 2 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 des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen 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 22.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen 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 01.08.2025 bis 29.08.2025 durchgeführt.

Es ging eine Äußerung seitens der Bürger ein.

1. Bürger 1, Stellungnahme vom 02.04.2023

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die im Zusammenhang mit der Bebauung des o.g. Bebauungsplanes zu erwartenden Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Sparten, Straße, etc.) von Seiten der Gemeinde, sowie die Einzelbaumaßnahmen der künftigen Eigentümer, am Lehenweg für die Teilflächen Fl.-Nr. 244 und Fl.-Nr. 8 Gemarkung Unterhausen, lassen - zumindest temporär - massive Eingriff in den Untergrund (Wasserstand) befürchten. Ferner ist sowohl für die erforderlichen Verbaumaßnahmen wie auch Verdichtungsmaßnahmen, im Zuge von Straßenbau und Baugrundverbesserungen, von erheblichen Erschütterungen des Umfeldes auszugehen. Wir die Anwohner am Lehenweg bitten zunächst um Aufklärung, inwieweit hierzu bereits Baugrundgutachten vorliegen und ob diese bereits Empfehlungen für die Sicherungen der umliegenden Gebäude- und Bebauungsbestände beinhalten.	Es liegt eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 2013 vor. Es wird zu temporären Eingriffen in den Untergrund und den Grundwasserkörper kommen. Bei etwaigen Bauwasserhaltungen ist die Erlaubnis durch das LRA Neuburg Schrobenhausen SG Wasserecht einzuholen. Hausanschlüsse für Wasser und Kanal werden im Rahmen der Erschließung ergänzt , bzw. umverlegt werden müssen. In diesem Zuge werden vorab der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Beweissicherungsmaßnahmen an den benachbarten Bestandsgebäuden veranlasst.

Ferner bitten wir um Erklärung der Kostenübernahme durch die Gemeinde bzw. die jeweiligen Bauwerber, für erforderliche Beweissicherungsverfahren an den o.g. Gebäuden und Bebauungsbeständen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Im Vorfeld der Erschließung sind die notwendigen Bestandssicherungsmaßnahmen zu veranlassen und mit einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag umzulegen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Im Vorfeld der Erschließung sind die notwendigen Bestandssicherungsmaßnahmen zu veranlassen und mit einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag umzulegen.

Abstimmung

12:0 dafür

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

a) **folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwände oder Hinweise abgegeben:**

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerische Bauernverband
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Ehekirchen
- Große Kreisstadt Neuburg an der Donau
- Handwerkskammer Ingolstadt
- Handwerkskammer München
- Ingenieurbüro Ledermann
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Landkreisbetriebe
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Staatliche Bauamt Ingolstadt
- Stadtwerke Neuburg
- Vermessungsamt Ingolstadt

☐ **Kein Beschluss**

b) **folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwände oder Hinweise abgegeben:**

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, SG 20 (Schreiben vom 05.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Hoch- u. Tiefbau (Schreiben vom 04.08.2025)
- Deutsche Glasfaser GmbH (Schreiben vom 01.08.2025)
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH (Schreiben vom 04.08.2025)
- Gemeinde Rohrenfels (Schreiben vom 07.08.2025)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 18.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Schreiben vom 06.08.2025)
- Markt Burgheim (Schreiben vom 06.08.2025)
- Markt Rennertshofen (Schreiben vom 01.08.2025)

☐ **Kein Beschluss**

c) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, SG 30 (Schreiben vom 25.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 19.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 21.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (Schreiben vom 06.08.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 13.08.2025)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 27.09.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 27.08.2025)
- Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 07.08.2025)
- Bischöfliche Finanzkammer (Schreiben vom 04.08.2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.08.2025)
- Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 04.08.2025)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 05.08.2025)
- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 05.08.2025)
- Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt (Schreiben vom 05.08.2025)
- Schwaben Netz GmbH (Schreiben vom 06.08.2025)
- Vodafone GmbH (Schreiben vom 13.08.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 10.09.2025)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 22.08.2025)

1. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, SG 30 (Schreiben vom 25.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zu den einzelnen Schreiben wird folgendes ergänzt: <u>Präambel:</u> Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist § 13 b BauGB bei den Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan zu streichen. <u>Festsetzungen:</u> Zu 4. Gemäß der Überschrift wird hier die Bauweise und die Baugrenzen geregelt. Eine Festsetzung zur Bauweise fehlt derzeit aber. Sie ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. <u>Sonstiges:</u> Es sollte festgesetzt werden, dass der jeweilige Gebäudefirst über die Gebäudelängsrichtung verlaufen muss. Dies entspricht der örtlichen Bauweise. Gebäude deren First über die Breitseite der Gebäude verläuft (Kulissenhäuser) wirken unmaßstäblich und sollten deshalb vermieden werden. Die Stellungnahme der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen wird nachgereicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Präambel ist entsprechend anzupassen. Unter Festsetzungen Pkt. 4 wird die „offene Bauweise“ (hier Einzelhauses mit seitlichem Grenzabstand) zur weiteren Klarstellung ergänzt. Ebenso wird die vorgeschlagene Festsetzung zur Firstrichtung ergänzt.
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

2. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung (Schreiben vom 19.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die o. g. Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 22.05.2025 liegt der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Das Plangebiet grenzt direkt an den Lehenweg an und soll eine einzeilige Bebauung auf 4 Parzellen Wohnraum für maximal 8 Wohneinheiten schaffen.

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der beabsichtigten Planung. Nördlich, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südwestlich ist eine landwirtschaftliche Hofansiedlung mit einem Wohnhaus, Betriebsgebäuden sowie einem Reitplatz vorgesehen. Im Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche mit daran angrenzender Waldfläche.

Unter der Präambel wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes "Nr. 29 Mühlweg in Sinning" verwendet. Das ist im weiteren Verfahren zu korrigieren.

Für Hauptgebäude sollen mit dem Sattel- und dem Walmdach zwei unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden, was aus gestalterischer Sicht durchaus kritisch gesehen wird. In der direkten Umgebung finden sich Walmdächer, sodass sich hierzu keine Einwände finden bis auf die Tatsache, dass gerade Satteldächer auf Grund ihrer rechteckigen Form und Größe gestalterisch bessere Lösungen zur Anordnungen der Photovoltaikmodule und deutlich größere Modulflächen ermöglichen.

Bei untergeordneten Bauten wie Garagen und Nebengebäude wären aus Sicht der Ortsplanung auch abweichend von den Hauptgebäuden gestaltete Dächer mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach denkbar.

Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an Hauptgebäude wie Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, etc. sollten abweichende Dachformen wie das Flach- und das Pultdach und abweichende Dacheindeckungen wie Blech- und Glaseindeckungen zugelassen werden. Das ist heute fast überall möglich und gestalterisch unproblematisch. Ansonsten sind mit vermehrten Abweichungen und Ausnahmen zu rechnen.

Unter 7. 5 der Festsetzungen ist die Gestaltung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen geregelt. Neben dem Ausschluss von aufgeständerten Modulen, was aus gestalterischer und ortsplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen ist, wird angeregt, ausschließlich rechteckige Modulflächen festzusetzen, da in Treppenform und versetzt angeordnete Module sehr unruhig und auffällig wirken und die Dachlandschaft verunstalten und das Orts- und angrenzende Landschaftsbild in negativer Weise beeinträchtigen.

Die Präambel ist in Bezug auf die BP-Bezeichnung anzupassen.

An den zulässigen Dachformen wird festgehalten.

Für Garagen und Nebengebäude sind bereits Pult- u. Flachdächer zulässig.

In den Festsetzungen wird ergänzt, dass für erdgeschossige Anbauten auch abweichende Dachformen zulässig sind.

Die Festsetzung zu den Photovoltaikanlagen wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Abstimmung

12:0 dafür

3. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Naturschutz (Schreiben vom 21.08.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<u>Stellungnahme des SG33 – untere Naturschutzbehörde</u> Mit dem Bebauungsplan besteht naturschutzfachliches Einverständnis, wenn folgende Punkte in die Planung übernommen werden. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Einschränkung der Glasflächen werden bei der vorliegenden Einzelhausbebauung nicht für notwendig erachtet, da großflächige Glasfassaden nicht zu erwarten sind. Ein Hinweis zur Verwendung von

Verglasungen auszuschließen. 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 werden im Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Link: https://vogelglas.vogelwartech/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022D.pdf) thematisiert. Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren 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). Ich möchte darauf hinweisen, dass wir derzeit einen anderen Wert beim Restguthaben des Ökokontos vorliegen haben und würden diesbezüglich gerne in Abstimmung gehen. Ausreichend ökopunkte für den vorliegenden Bebauungsplan sind auf jeden Fall vorhanden.	insektenfreundlicher Beleuchtung wird ergänzt. Die Werte zum Restguthaben des Ökokontos werden geprüft ggf. korrigiert.
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

4. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (Schreiben vom 06.08.2025)

Stellungsname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<u>Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung im Innenbereich</u> Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Lehenweg" der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 22.05.2025 grundsätzlich Einverständnis. Die vorliegende Fassung ist jedoch bzgl. der Grünordnung noch anzupassen: In der Präambel ist ein Kopierfehler. Hier steht Mühlweg in Sinning statt Lehenweg in Oberhausen. <u>zu 1. Planzeichnung -Ortsrandeingrünung:</u> Als Standard zur Ortsrandeingrünung im Landkreis ist in der Regel eine mind. 5 m breite Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Wenn die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen entlang der Versickerungsmulde noch mit Strauchgruppen ergänzt werden, kann aus Sicht der Kreisfachberatung auf die 5 m breite durchgängige Eingrünung verzichtet werden. Hierfür sind Strauchsignaturen für zwei freiwachsende Strauchgruppen je Grundstück zu ergänzen. <u>zu 2. Festsetzungen - 6. Grünflächen Grünordnung</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Zu 1. Ortsrandeingrünung</u> Die lockere Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzgebote mit vorgelagerter grüner Abflussmulde wird für ausreichend erachtet. Eine prägende Wirkung in die freie Landschaft ist aufgrund des im Westen an die Fl. Nr. 244 angrenzenden Waldgebietes nicht gegeben <u>Zu 2.</u> Die Festsetzungen zum Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen wird ergänzt. Für die Pflanzgebote wird wie vorgeschlagen jeweils ein standortgerechter, heimischer Klimaangepasster Laubbaum mit den geforderten Pflanzqualitäten festgesetzt. Auf die Festsetzung von Artenlisten wird verzichtet, um u. a. auch bei aktuellen Entwicklungen flexibel zu bleiben. Weitere Vorgaben zur Ansaat der Mulden

Freianlagen:

Vor den Punkten 6. 1 und 6. 2 sind folgende allgemein gültige Festsetzungen zu ergänzen:

Die hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ausgefallene und abgängige Gehölze in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Detaillierung der Grün- und Freiflächen im Außenbereich einzureichen.

zu 2. Festsetzungen - 6. 1 private Eingrünungsfläche -

Bäume:

Hier ist eine Artenauswahlliste zu ergänzen und die Mindestpflanzqualität anzupassen:

Auf den festgesetzten Pflanzflächen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer klimaangepasster Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 bzw. 2 zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m. Db., StU 14-16 cm

zu 2. Festsetzungen - 6. 2 private Eingrünungsfläche -

Sträucher:

Zur Festlegung der Strauchpflanzungen ist ein eigener Punkt 6. 2 einzufügen. Der Punkt 6. 2 wird dann 6. 3. Je festgesetztem Planzeichen "Strauchgruppe" sind 3 bis 5 Sträucher entsprechend Pflanzliste 3, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, zu pflanzen.

zu 2. Festsetzungen - 6. 3 öffentliche Grünfläche als Mulde:

Die Vegetationsdecke der offenen Mulde ist als extensive, artenreiche Wiesen- bzw. Blühfläche auszubilden und mit gebietseigenem, standortgerechtem Regiosaatgut einzusäen. Diese Flächen sind maximal ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, frühestens ab 15. Juni, und das anfallende Mähgut abzufahren.

zu 2. Festsetzungen - 6.4 Pflanzlisten:

Für Bäume und Sträucher sind folgende geeignete Pflanzlisten mit anzugeben:

Pflanzliste 1 - Bäume zur Ortsrandeingrünung

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

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Bäume zur Straßenraumdurchgrünung

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

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Trauben-Kirsche

werden nicht für notwendig erachtet und sind der Ausführungsplanung im Rahmen der Erschließungsplanung vorbehalten.

Die vorgeschlagene Festsetzung zu den Stützmauern (nicht zulässig an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Versickerungsmulde hin) wird ergänzt.

Ebenso werden Nebenanlagen im Bereich der Flächen zur Eingrünung ausgeschlossen. Die Planung der Versorgungsleitungen erfolgt in Abstimmung mit den Pflanzplänen im Zuge der Erschließungsplanung.

Hier sind keine weiteren Festsetzungen veranlasst.

Die Planung ist entsprechend anzupassen.

'Schloss Tiefurt'

- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
- Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'
- Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Pflanzliste 3 - Sträucher zur Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm, gebietseigen bei heimischen

- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
- Conus alba 'Sibirica'- Weißer Hartriegel 'Sibirica' (nicht gebietseigen)
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Einriffliger Weißdorn
- Deutzia magnifica - Hohler Maiblumenstrauch (nicht gebietseigen)
- Kolkwitzia amabilis - Perlmutterstrauch (nicht gebietseigen)
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius- Europäischer Pfeifenstrauch (nicht gebietseigen)
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa multiflora - Vielblütige Rose (nicht gebietseigen)
- Rosa rubiginosa- Wein-Rose
- Salix caprea - Kätzchen-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
- Viburnum 'Pragense'- Immergrüner Präger Schneeball (nicht gebietseigen)

zu 2. Festsetzungen - 7.4 Böschungen Stützmauern:

Hier ist noch folgende Auflage zu ergänzen: Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Versickerungsmulde hin sind Stützmauern unzulässig.

zu 2. Festsetzungen - 7.8 Nebenanlagen:

Hier ist noch folgende Festsetzung zu ergänzen: Nebenanlagen im Bereich der zur Eingrünung festgesetzten Grünflächen festgesetzten Flächen sind nicht zulässig.

zu 2. Festsetzungen - 7.9 Versorgungsleitungen:

Hier ist noch folgendes zu ergänzen: Versorgungsleitungen sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu den Baumstandorten zu verlegen. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen im Leitungsgraben vorzusehen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Abstimmung

12:0 dafür

5. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 13.08.2025)

Stellungsname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Der Gemeinderat von Oberhausen hat den Bebauungsplan	

Nr. 33 "Lehenweg" im Ortsteil Unterhausen aufgestellt. Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Planungsbereich besteht die Absicht, 4 Einzelhausparzellen auszuweisen.

Südlich des Planungsgebietes verläuft eine Ortsverbindungsstraße, die Bundesstraße B16 und die Bahnstrecke 5581 Ingolstadt-Donauwörth. Der Verkehrslärm, der hierdurch auf die geplante Wohnbebauung ausgeht ist zu betrachten. Es gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tages- und 45 dB(A) zur Nachtzeit, die einzuhalten sind. Vergleicht man die geplante Wohnbebauung der Planzeichnung mit der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts (Stand 01.06. 2023 / www.geoportal.eisenbahn-bundesamt.de) so kann von einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte durch den Schienenverkehr ausgegangen werden.

Zur Betrachtung des Lärms, der durch die B16 auf die geplante Wohnbebauung einwirkt, wurde die Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern herangezogen. Auch hier liegen die Beurteilungspegel Tagsüber deutlich unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A).

Somit wird von keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausgegangen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Betrachtung der Lärmsituationen zur Kenntnis zu nehmen und in der Begründung zu ergänzen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Betrachtung der Lärmsituationen zur Kenntnis zu nehmen und in der Begründung zu ergänzen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung

12:0 dafür

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 27.09.2025)

Stellungsname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt. <u>Bereich Landwirtschaft (Herr Liebhardt)</u> Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Somit sollte der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Wir geben den dauerhaften landwirtschaftlichen Flächenverlust zu bedenken. In der Planzeichnung wird im Punkt „3.Hinweise“ auf die landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen eingegangen. Diese sollen zudem um die Staubimmissionen ergänzt werden. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden. Laut den Planunterlagen ist eine öffentliche Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen angedacht. Bezüglich der Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Planungsgebiet ist durch die Lage am bestehenden Lehenweg bereits erschlossen. Von einer weiteren Ausdehnung der Bauflächen gem. der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen wird abgesehen. Damit wird den Belangen der Landwirtschaft zum Teil Rechnung getragen, die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße für die örtliche Landwirtschaft gering. Die Zufahrt zur verbleibenden Teilfläche Fl. Nr. 8 kann über die geplante Zufahrt zu dem südwestlich angrenzend geplanten Anwesen erfolgen. Ein Grunderwerb hierzu ist gerade in Vorbereitung. Die weiteren Hinweise werden berücksichtigt.

Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zudem soll die öffentliche Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser so geplant werden, damit keine Schäden an den Flurnummern 8 und 244 entstehen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eigentumsverhältnisse sowie eingetragenen Fahrrechte in den Grundbüchern sind der Landwirtschaftsverwaltung nicht bekannt. Jedoch sollte die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (Flurnummer 244, Teilfläche der Flurnummer 8) gesichert sein, da diese nicht an öffentlichen Straßen anliegen. Dies sollte von den Planungen in Betracht gezogen und geprüft werden. Alternativ wird die Überplanung einer Zufahrt (min. 3 Meter Breite) empfohlen. <u>Bereich Forsten (Herr Maldoner)</u> Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Der Hinweis Pkt. 9 ist in Bezug auf die Staubemissionen zu ergänzen.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Der Hinweis Pkt. 9 ist in Bezug auf die Staubemissionen zu ergänzen.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 27.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Neuburg an der Donau. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standzeit Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529	

51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

8. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 07.08.2025)

Stellungsname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitsreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max.	

30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

9. Bischöfliche Finanzkammer (Schreiben vom 04.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wir haben Ihre untenstehende Nachricht erhalten und können Ihnen heute dazu erklären, dass gegen den o. g. Bebauungsplan von unserer Seite keine Einwendungen bestehen. Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens noch ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Kath. Pfarrkirche St. Clemens unweit dem Plangebiet liegt, der z.B. wie folgt lauten könnte: „Die Emissionen, die von der Kath. Pfarrkirche St. Clemens ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.“ Das Kath. Pfarramt erhält diese Nachricht in Cc. Sollten von dort Anregungen oder Bedenken vorzubringen sein, werden Sie entweder vom Pfarramt direkt oder von uns innerhalb der gesetzten Frist hiervon in Kenntnis gesetzt werden.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7232-0187 Körpergräber des Frühmittelalters. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische	

Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen des frühmittelalterlichen Bestattungsplatzes noch nicht erfasst werden konnten und Bestattungen dieser Zeit regelhaft in der Nähe oder innerhalb der entsprechenden Siedlungen auftreten, sind im Bereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie die Hinweise auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu streichen und folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach

vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blf_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Der Art. 8 BayDSchG gilt allgemein. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Der Art. 8 BayDSchG gilt allgemein. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung

12:0 dafür

11. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 04.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung. Beim o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Deutsche Bahn AG ist gesetzlich verpflichtet, den sicheren Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten. Diese Verpflichtung basiert auf einem umfassenden Rechtsrahmen, der durch § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) gestützt wird. Gemäß § 4 AEG müssen Infrastruktur und Fahrzeuge so gestaltet und betrieben werden, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit genügen. § 2 EBO konkretisiert diese Anforderungen, indem die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben werden. Diese umfassenden Rechtsvorschriften unterstreichen die Verantwortung der Deutschen Bahn AG, durch technische und betriebliche Maßnahmen die Sicherheit des Bahnverkehrs zu gewährleisten. Verstöße gegen diese Vorgaben können als	

Ordnungswidrigkeiten gemäß § 64b EBO geahndet werden. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des o.g. Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage:

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen

unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich an die DB InfraGO AG, Frau Maren Saß. Sie erreichen Frau Saß bei der DB InfraGO AG, Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg, Mail: maren.sass@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine

Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, I.IFD-S, Tel.: 015237409612, Mail:

marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig –auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist.

Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder

beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.

Oberleitung / Oberleitungsanlagen:

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.01177 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

12. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 05.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Planung Die Gemeinde Oberhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Lehenweg“ mit vier Einzelhausparzellen zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-St.-Nrn. 8, 244 und 3/19. Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Unterhausen. Es umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang des Lehenwegs. Im Norden und Osten sowie im Süden grenzt Bebauung an das Projektgebiet an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer daran anschließenden Waldfläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet (ca. 0,4 ha) als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Südlich des Planungsgebietes, westlich des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr.7, soll eine Hofstelle zur Pferdehaltung mit Wohnhaus entstehen. Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes sind an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Bewertung Das Plangebiet schließt im Südosten und im Norden an bestehende Siedlungsflächen des Ortsteils Unterhausen an. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 3.3, dass „neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.“ Generell ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen eine Bedarfsprüfung vorzunehmen, die in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. dazu im LEP 1.1.3 (G), 1.2.1 (Z), 1.2.2 (G) und 3.1.1 (G)). Da es sich bei vorliegender Planung jedoch um eine „geringfügige Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers“ handelt (vgl. dazu Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, Stand 5.12.2023) und Flächenausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Maß vorgesehen sind, ist keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Darüber hinaus ist laut Begründung zum o.g. Bebauungsplan geplant, die restliche bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche (ca. 1 ha) nordwestlich des Plangebietes aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse beim nächsten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zurück zu nehmen und anschließend wieder als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung gem. LEP 3.1.1 (G) zu begrüßen.	Die lockere Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzgebote mit vorgelagerter grüner Abflussmulde wird für ausreichend erachtet. Eine prägende Wirkung in die freie Landschaft ist aufgrund des im Westen an die Fl. Nr. 244 angrenzenden Waldgebietes nicht gegeben

Im Sinne von RP 10 3.4.4 (Z) sind die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen zu begrüßen. Wir bitten dennoch zu überprüfen, ob neben der Pflanzung eines Laubbaumes je markierter Fläche, weitere wirksame Eingrünungsmaßnahmen beispielsweise mittels Hecken und Sträuchern im Sinne der Begründung zum Ziel RP 10 3.4.4 umzusetzen sind. Ergebnis Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung des Hinweises bezüglich der Prüfung weiterer wirksamer Eingrünungsmaßnahmen.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst	
Abstimmung	
12:0 dafür	

13. Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 05.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Regionsbeauftragten vom 05.08.2025 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.	Siehe Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme Regierung von Oberbayern (Pkt. 12). Die lockere Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzgebote mit vorgelagerter grüner Abflussmulde wird für ausreichend erachtet. Eine prägende Wirkung in die freie Landschaft ist aufgrund des im Westen an die Fl. Nr. 244 angrenzenden Waldgebietes nicht gegeben
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

14. Regierungsbeauftragung für die Region Ingolstadt (Schreiben vom 05.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Anbei übersende ich Ihnen gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG folgende gutachtliche Äußerung zu den beiden o.g. Planungen. Auf die beigefügte Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Aus Sicht der Regionsbeauftragten sollte ebenfalls der Hinweis auf die Wirksamkeit der Eingrünung gegeben werden. Gem. RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Gem. RP 10 Zu 3.4.4 Z soll um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Die Planunterlagen sehen Festsetzungen zu einer Baumpflanzung pro Grundstück in Richtung der freien	Siehe Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme Regierung von Oberbayern (Pkt. 12). Die lockere Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzgebote mit vorgelagerter grüner Abflussmulde wird für ausreichend erachtet. Eine prägende Wirkung in die freie Landschaft ist aufgrund des im Westen an die Fl. Nr. 244 angrenzenden Waldgebietes nicht gegeben

Landschaft vor. Es wird darum gebeten, die Festsetzung zur Eingrünung in Bezug auf eine wirksame Eingrünung zu erweitern, beispielsweise durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen und/oder weiterer Baumpflanzungen. Bei Beachtung des Hinweises zur Eingrünung kann aus regionalplanerischer Sicht den o.g. Planungen zugestimmt werden.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

15.Schwaben Netz GmbH (Schreiben vom 06.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ grundsätzlich keine Einwände erheben. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. (Lehenweg 3/19). Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. 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	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

16.Vodafone GmbH (Schreiben vom 13.08.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.08.2025. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den	

Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

17. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 10.09.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung. 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung in Unterhausen erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg a. d. Donau. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ nicht betroffen. 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1691, Gemarkung Oberhausen, sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. Gemäß Umweltbericht liegt das Gelände im Nordosten auf einer Höhe von ca. 407 m ü. NN und steigt nach Südwesten auf ca. 410 m ü. NN an. In Richtung Westen entlang der Entwässerungsmulde fällt das Gelände auf ca. 403 m ü. NN ab. Das Grundbaulabor Aichach führte eine Baugrunduntersuchung zum geplanten Vorhaben durch. Demnach ist der Untergrund im Planungsbereich von bedingt tragfähigen, nicht zur Gründung geeigneten quartären Talfüllungen (Schluffe, stark schluffige Sande) geprägt, die durch Molassesedimente unterlagert werden. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen 0,56 m bis 0,93 m unter GOK angetroffen. Der Geotechnische Bericht für das Bauvorhaben „Baugebiet am Lehenweg in Unterhausen“ (Stand: 27.02.2013) liegt uns nicht vor. Wir bitten, diesen nachzureichen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind rechtzeitig vorher im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der	

Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Häusliches Schmutzwasser

Das Abwasser der Gemeinde Unterhausen wird in einer unbelüfteten Teichanlage mit einer Ausbaugröße von 750 EW (derzeitige CSB Belastung 417 EW) gereinigt. Im der Entwässerungsplanung der Gemeinde Unterhausen wurde das Baugebiet „Lehenweg“ nicht berücksichtigt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher zu überprüfen, ob das Kanalsystem für die Ableitung des Schmutzwassers hydraulisch ausreichend aufnahmefähig ist.

Grundsätzlich ist auch der Zustand (z.B. Schäden, Dichtheit, Fehlanlüsse) des nachfolgenden Kanalsystems zu überprüfen. Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu optimieren, d.h. zu sanieren bzw. zu erneuern. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen.

3.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer, hier: Schwärzgraben, (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Aus dem Baugebiet soll eine begrünte Mulde Oberflächenwasser in den Schwärzgraben leiten.

Der Schwärzgraben ist ein Gewässer 3. Ordnung und wird von der Gemeinde Oberhausen unterhalten. Der Schwärzgraben beginnt bereits bei der FlNr. 12/3 Gemarkung Unterhausen und ist hier ein EG - Wasserrahmenrichtlinie- Gewässer (Flusswasserkörper „Wörthlinger Bach, Leitenbach, Schwärzgraben“1_F166) und keine „öffentliche Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser“, im Bebauungsplan ist die Darstellung entsprechend zu korrigieren. Für den Schwärzgraben hat die Gemeinde einen Gewässerentwicklungsplan, die darin genannten Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässers sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Schwärzgraben hat einen schlechten ökologischen Zustand und muss, insbesondere im Bereich der Kleinlebewesen im Gewässer in Richtung guten ökologischen Zustand gebracht werden. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist bei Starkregen im Schwärzgraben ein starker Abfluss dargestellt. Durch die künftige Bebauung darf der Oberflächenabfluss nicht zum Nachteil höher- oder tieferliegender Grundstücke verändert werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahre 2013 vor, wonach „...aufgrund der angetroffenen hohen Grundwasserstände der Mindestabstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann und eine Versickerung daher nicht möglich ist.“

Daher ist die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nun über die oberflächige Ableitung über eine 5 m breite Mulde bis zum bestehenden Rückhaltebecken auf der Fl.Nr. 245 geplant. Diese flache Entwässerungsmulde ist als Grünfläche festgesetzt und liegt nicht auf der Fl.Nr. 243 (Schwärzgraben), sondern verläuft auf der Fl.Nr. 244. Die Grünfläche wird mit einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen.

Abstimmung

12:0 dafür

18. Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Ihr Schreiben ist am 01.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Lehenweg", Gemeinde Oberhausen a.d. Donau liegt unmittelbar angrenzend nördlich der Strecke 5381, Ingolstadt – Neuoffingen. Die Belange des Eisenbahn-	

Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 "Lehen", der Gemeinde Oberhausen a.d. Donau somit berührt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn -Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschlussvorschlag

Die vorliegende Planung betrifft den Angebotsbebauungsplan Nr.33 „Lehenweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und sind im Zuge der weiteren Objektplanung zu beachten.

Beschluss

Die vorliegende Planung betrifft den Angebotsbebauungsplan Nr.33 „Lehenweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und sind im Zuge der weiteren Objektplanung zu beachten.

Abstimmung

12:0 dafür

Beratung:

Der 1. Bürgermeister gibt zu Stellungnahme vom 02.04.2023 Punkt 1, Bürger, an, dass zur Absicherung vorab der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Beweissicherungsmaßnahmen an den benachbarten Bestandsgebäuden veranlasst.

Zu Punkt 2: Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

Herr Habermayr möchte gerne wissen, ob die Bauweise eines Walmdaches erlaubt ist. Dies bestätigt Herr Gößl aufgrund der Festsetzungen, dass für abweichende Dachformen zulässig sind.

Zu Punkt 4:

Herr Gößl erläutert, dass an der Grenze im nördlichen Bereich die Errichtung von Betonmauern und Stützmauern nicht zulässig sind, da diese den Oberflächen Wasser Abfluss beeinträchtigen würden.

Herr Ettenreich stellt die Rückfrage, ob eine Begrünung von Stützmauern gefordert werden könnte. Der 1. Bürgermeister bestätigt nochmals, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze Stützmauern nicht zulässig sind und bestätigt Herrn Reil des Weiteren, dass die Stützmauern aber im südlichen Bereich an der Straße entlang im Bebauungsplan eingetragen wird.

Bei Punkt 12:

Frau Reil möchte gerne wissen, ob im Bebauungsplan eine Zaunhöhe festgelegt wird.

Herr Gößl verlässt hierzu die Sitzung von 19.23 Uhr -19.25 Uhr um den aktuellen Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen in der Gemeinde Oberhausen zu holen und dies genau erläutern zu können.

Zu Punkt 17:

Frau Reil möchte gerne die genaue Lage der Fläche wissen und ob es die Möglichkeit gibt diese zu vergrößern. Außerdem stellt Frau Reil die Rückfrage, ob diese Fläche auf das Ökokonto angerechnet werden könnte.

Herr Gößl erläutert, dass man das Wasser im besten Fall ableiten könnte. Hierzu aber erst nach der Bau eines Durchlasses erforderlich sei. Dies wird aber in den nächsten Wochen detailliert geklärt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 01.08.2025 bis einschließlich 29.08.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 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 25. November 2025

Förg
Geschäftsleitung



