

Gemeinde Oberhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Nur wer Visionen hat
kann die Zukunft
gestalten.

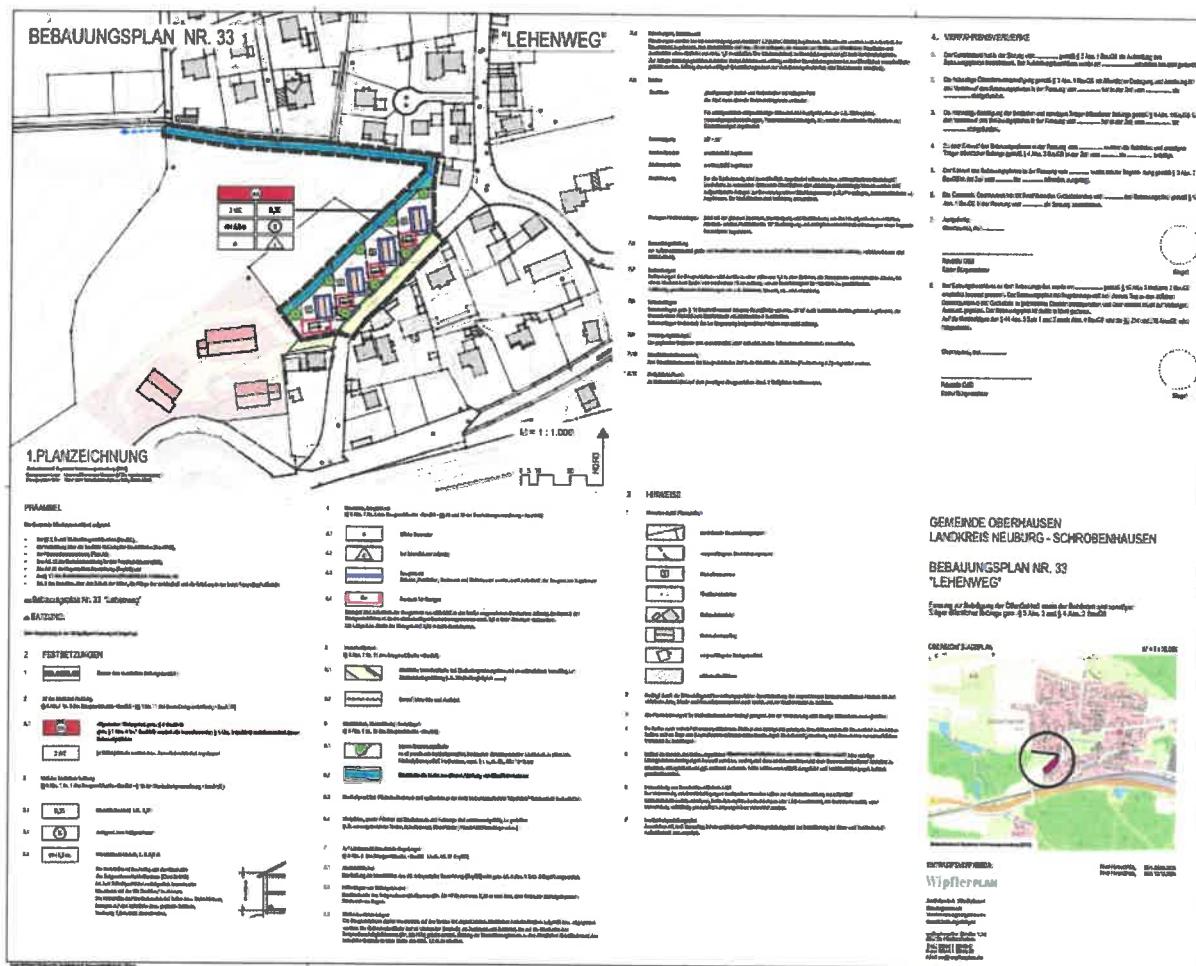
Bekanntmachung

der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Gemeinde Oberhausen für den Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.11.2025 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Ausweisung eines Wohngebiets (WA) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Unterhausen. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang des Lehenwegs. Im Norden und Osten sowie im Süden grenzt Wohnbebauung an das Projektgebiet an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer daran anschließenden Waldfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Entwurfsplanung zu entnehmen:



Bankverbindungen:

Raiffeisenbank Ehekirchen-Oberhausen eG
Stadtsparkasse Neuburg-Rain

BIC / IBAN

GENODEF1WDF / DE98 7216 9745 0006 4113 12
BYLADEM1NEB / DE02 7215 2070 0000 3500 17

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen hat eine Gesamtfläche von rund 5000 m² und umfasst folgende Teilflächen der Fl. Nrn. 8, 244 und 3/19 (Lehenweg) in der Gemarkung Unterhausen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen mit seinen Anlagen in der Fassung vom 13.11.2025 können einschließlich dieser Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Oberhausen unter

<https://oberhausen-donau.de/Rathaus/Bauleitplanung>
in der Zeit vom 03.12.2025 bis zum 09.01.2026

eingesehen werden.

Darüber hinaus liegen die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen im Rathaus (Anschrift: Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen) während der üblichen Geschäftszeiten öffentlich aus und sind auch über das zentrale Internetportal des Landes (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse bauleitplanung@wipflerplan.de oder bauamt@oberhausen-donau.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder bei der Gemeindeverwaltung, Gemeinde Oberhausen, SG Bauamt, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können ebenfalls bei der plangebenden Gemeinde zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde/Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorgenannte Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Zu der Entwurfsplanung des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen liegen bereits folgende wesentliche Umweltinformationen und umweltbezogene Stellungnahmen vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen eingesehen werden können:

Berichte, Gutachten, Untersuchungen:

- Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Lufthygiene, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zu Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Umweltbelange aus Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:
 - o Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde: Verhinderung von Vogelschlag an Glas durch Verwendung von Gläsern mit geringem Reflexionsgrad; Vorgabe einer insektenfreundlichen Beleuchtung; Ausgleichsflächenbedarf: Unstimmigkeiten bei Restguthaben Öko-konto;
 - o Landratsamt, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespfllege: Ergänzende Festsetzung zu Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen; Ergänzen einer Artenauswahlliste und der Mindestpflanzqualität; Verwendung standortgerechten Regiosaatgutes als Vegetationsdecke der offenen Mulde; Festsetzungen zur Mahd; Pflanzlisten ergänzen; Mindestabstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten
 - o Wasserwirtschaftsamt: Hinweis auf schlechten ökologischen Zustand des Schwärzgrabs;

Gemeinde Oberhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Nur wer Visionen hat
kann die Zukunft
gestalten.

- Schutzgut Fläche:
 - o Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Verlust land- und forstwirtschaftlicher Flächen
- Schutzgut Boden:
 - o Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten: Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB;
 - o Wasserwirtschaftsamt: keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen; Hinweise auf Ersatzbaustoffverordnung bei Einbau von Recycling-Bauschutt
- Schutzgut Wasser:
 - o Wasserwirtschaftsamt: Empfehlungen zu wasserdichten Kellerausbildung und Sicherung der Öltanks gegen Auftrieb; wasserrechtliche Verfahren; Hinweis auf Erhalt der natürlichen Wasserbilanz beim Umgang mit Niederschlagswasser, ortsnaher Versickerung; Gegebenenfalls Vorreinigung des Niederschlagswassers; Hinweis auf Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer; Hinweise auf Gefahren durch Starkregen; Schutz vor eindringendem Wasser
- Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - o Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten: Hinweis auf Staubbimissionen
- Schutzgut Landschaft
 - o Landratsamt, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflage: Eingrünung und Schutz des Landschaftsbildes;
 - o Regierung von Oberbayern / Regierungsbeauftragte Region Ingolstadt: Hinweis Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen
- Schutzgut Mensch und Gesundheit
 - o Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde: Aussagen zur Ortsverbindungsstraße (B16) und der Bahnstrecke und deren immissionsschutzrechtliche Auswirkungen
 - o Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Hinweis auf Emissionen durch Fluglärm des militärischen Flugplatzes Neuburg an der Donau
 - o Eisenbahn-Bundesamt: Hinweise auf Emissionen des Eisenbahnbetriebs und dessen Erhalt
- Schutzgut Kultur- und Sachgütern
 - o Landesamt für Denkmalpflege: Schutz benachbarter Bodendenkmäler

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Oberhausen, den 01.12.2025

Fridolin Götsl
1. Bürgermeister



An die Amtstafel angeheftet am:
Abgenommen am:

02.12.2025
09.01.2026

Bauamt, Kugler

Bankverbindungen:
Raiffeisenbank Ehekirchen-Oberhausen eG
Stadtsparkasse Neuburg-Rain

BIC / IBAN
GENODEF1WDF / DE98 7216 9745 0006 4113 12
BYLADEM1NEB / DE02 7215 2070 0000 3500 17