

Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 99. Sitzung des Gemeinderates vom 5. Februar 2026 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 3	Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung zu den Bebauungsplanentwurf Nr. 33 "Lehenweg" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
------------------	--

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. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 13.11.2025 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. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.12.2025 bis 09.01.2026 durchgeführt.

Es gingen folgende Äußerungen seitens der Bürger ein.

- Person 1 (Schreiben vom 07.12.2025)
- Person 2 (Schreiben vom 07.12.2025)

1. Person 1 und 2 (Schreiben vom 07.12.2025)

Die beiden Stellungnahmen sind identisch.

Stellungnahme:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehme ich hiermit fristgerecht Stellung zum Bebauungsplan Lehenweg Nr.33. Ich bitte um Berücksichtigung der folgenden Hinweise.

1. Setzungsrisiken und Gefährdung bestehender Gebäudesubstanz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind sowohl die Belange der Nachbarschaft als auch die Bodenbeschaffenheit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bekannten Bodenverhältnisse im Plangebiet weisen ein erhöhtes Risiko für Setzungen und Bodenbewegungen auf, die angrenzende

Bestandsgebäude beeinträchtigen können.

Ich rege daher an:

- Einholung eines geotechnischen Gutachtens DIN 4020 / DIN 1054,
- Bewertung der Folgewirkungen auf angrenzende Gebäude (Abwägungspflicht nach § 1 Abs. 7 BauGB),
- Festsetzungen geeigneter bautechnischer Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen festgesetzt werden.

Relevante BayBO-Normen:

- Art. 3 Abs. 1 BayBO: Bauwerke sind so anzuordnen, dass „Gefahren oder unzumutbare Belästigungen“ für Nachbarn vermieden werden.
- Art. 12 BayBO: Baugrund muss tragfähig sein; Bauherr bzw. Planungsträger müssen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchführen.
- Art. 13 BayBO: Maßnahmen zur Standsicherheit sind sicherzustellen – dies betrifft auch Gefährdungen durch Bodenveränderungen.

2. Beeinträchtigung bestehender Brunnen / Grundwasserverhältnisse

Wasserhaushalt und Grundwasser gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB zu den besonders zu berücksichtigenden Umweltschutzelangen. Erdarbeiten, Versiegelung oder Eingriffe können den lokalen Grundwasserstand verändern und private Brunnen beeinträchtigen.

Ich bitte um:

- Durchführung eines hydrogeologischen Gutachtens,
- Prüfung der Auswirkungen auf Grundwasserstand, -neubildung und Fließwege,
- Darstellung der Risiken für bestehende private Brunnen,
- Berücksichtigung dieser Belange in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und im Umweltbericht.

Relevante BayBO-Normen:

- Art. 3 Abs. 1 BayBO (Nachbarschutz): Vermeidung schädlicher Einflüsse, auch auf Grundwasserverhältnisse.
- Art. 60 BayBO: Entwässerung von Grundstücken muss so erfolgen, dass keine Gefahren oder Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen – hierzu zählt mittelbar auch der Wasserhaushalt.

3. Entwässerung, Versiegelung und Wassermanagement

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Versiegelung möglichst gering zu halten. Ein geordnetes Regenwassermanagement ist notwendig, um negative Folgen wie Vernässung, Grundwasserabsenkung oder Überlastung des Abflusssysteme zu vermeiden.

Ich bitte um:

- Prüfung der Sickerfähigkeit sowie ein geeignetes Versickerungs- oder Rückhaltekonzept,
- Festsetzung notwendiger Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB,
- Berücksichtigung der Anforderungen nach WHG (v. a. §§ 55–56).

Relevante BayBO-Normen:

- Art. 55 BayBO: Anlagen zur Ableitung und Beseitigung von Niederschlagswasser müssen ordnungsgemäß geplant werden.
- Art. 57 BayBO: Versickerungsanlagen unterliegen besonderen Anforderungen und müssen den Bodenverhältnissen angepasst sein.

4. Monitoring und Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Während der Bauphase können Erschütterungen oder Bodenbewegungen auftreten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist eine schadensvermeidende städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ich rege daher an:

- Einrichtung eines Erschütterungs- und Grundwassermonitorings,
- Vorgaben für baubegleitende Sicherungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (vermeidende Maßnahmen),
- Dokumentation etwaiger Auswirkungen auf Nachbargrundstücke.

Bezug zur BayBO:

- Art. 13 BayBO fordert die Sicherstellung der Standsicherheit von Bauwerken – dies schließt Störungen durch benachbarte Baumaßnahmen ein.

5. Zusammenfassung

Ich bitte die Gemeinde, die oben genannten Punkte im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB umfassend zu berücksichtigen und insbesondere folgende Themen weiter zu vertiefen:

- Setzungs- und Standsicherheitsrisiken,
- hydrogeologische Auswirkungen und Brunnenbeeinträchtigungen,
- Entwässerung, Versickerung und Versiegelungsgrad,
- Monitoring und Sicherungsmaßnahmen während der Bauarbeiten.

Diese Aspekte dienen sowohl dem Schutz der Nachbarschaft als auch der Vermeidung späterer Schäden.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor (Grundbaulabor Aichach, 27.02.2013).

Im Gutachten sind Empfehlungen zur Gründung enthalten.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind jeweils separate Untersuchungen erforderlich um die jeweilige Gründung zu optimieren.

Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell im BP ergänzt.

Für Eingriffe in das Grundwasser, wie z.B. die Errichtung von Kellern, Bauwasserhaltung, Einwirkungen wie zweizeitiges oder dauerhaftes Aufstauen, Umleiten oder Absenken etc., ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es obliegt dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren, ggf. mögliche Auswirkungen auf Nachbarn zu bewerten, Auflagen zu erteilen etc. Erst im Zuge dieses Verfahrens auf Grundlage konkreter Objektplanungen ist erkennbar, ob bzw. wie weit es mit der geplanten Bebauung zu einem Eingriff in das Grundwasser kommt. Die aus der Grundwassersituation resultierenden Problemstellungen sind auf der Ebene des jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu lösen.

Das Entwässerungskonzept sieht die schadlose Abteufung des Oberflächenwassers über eine 5m breite Mulde bis zum bestehenden Rückhaltebecken auf der Fl. Nr. 245 vor. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gem. Baugrunduntersuchung unter den örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die Mulde wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Für die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in das Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 245 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In diesem Erlaubnisverfahren wird ein etwaiger erforderlicher Rückhalt von abfließendem Oberflächenwasser berechnet und das Konzept mit den zuständigen Behörden weiter abgestimmt.

Notwendige Sicherheitsmaßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bauausführung zu veranlassen und nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Ein Hinweis auf notwendige Baugrunduntersuchungen zu den einzelnen Bauvorhaben wird im Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Ein Hinweis auf notwendige Baugrunduntersuchungen zu den einzelnen Bauvorhaben wird im Bebauungsplan ergänzt.

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:**

- Gemeinde Ehekirchen (Schreiben vom 19.12.2025)
- Gemeinde Rohrenfels (Schreiben vom 12.12.2025)
- Markt Burgheim (Schreiben vom 11.12.2025)
- Markt Rennertshofen (Schreiben vom 04.12.2025)
- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 11.12.2025)
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 04.12.2025)
- Landratsamt, Gesundheitsamt (Schreiben vom 09.12.2025)
- Landratsamt, Ortsplanung (Schreiben vom 17.12.2025)
- Landratsamt, Immissionsschutz (Schreiben vom 09.12.2025)
- Landratsamt, Tiefbauverwaltung (Schreiben vom 09.12.2025)
- Landratsamt, Kommunalaufsicht, SG 20 (Schreiben vom 05.12.2025)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 04.12.2025)
- Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 23.12.2025)

☐ **Kein Beschluss**

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

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerische Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Bistum Augsburg
- Bund Naturschutz
- DB AG – DB Immobilien
- Deutsche Glasfaser
- Deutsche Telekom
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
- Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau
- Handwerkskammer Ingolstadt
- Handwerkskammer München
- Ingenieurbüro Ledermann
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
- Schwaben Netz
- Stadtwerke Neuburg
- Vermessungsamt Ingolstadt

☐ **Kein Beschluss**

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 08.12.2025)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 02.01.2026)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 09.12.2025)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 10.12.2025)

- Landratsamt, Naturschutz (Schreiben vom 30.12.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 08.01.2026)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 09.01.2026)
- Landratsamt, Landkreisbetriebe (Schreiben vom 02.02.2026)

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 08.12.2025)

Stellungnahme:

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:

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 06.08.2025 aus dem hervorgeht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist daher nicht ausreichend.

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 daher nochmals, 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_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung 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.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

An der Abwägung vom 13.11.2025 wird festgehalten. Nachdem im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt, bzw. kartiert sind kann aus Sicht der Gemeinde auf eine grundsätzliche Regelung für Erlaubnisverfahren für jegliche Art von Bodeneingriffen verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung erneut zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung erneut zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung:

12:0 dafür

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 02.01.2026)

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

Bereich Landwirtschaft (Herr Liebhardt)

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 weiterhin zu bedenken.

Laut den Planunterlagen ist eine 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 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.

Laut dem Auszug aus der Niederschrift der 95. Sitzung des Gemeinderates vom 13. November 2025 soll die Zufahrt zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücken (Flurnummer 244, Teilfläche der Flurnummer 8) über das südwestlich angrenzende, geplante Anwesen erfolgen. Der Grunderwerb ist laut den Unterlagen gerade in Vorbereitung. Aus diesem Grund empfehlen wir die Überplanung einer Zufahrt oder es sollte ein Fahrrecht zu den o.g. Flurnummern gesichert werden, damit die Zufahrt (min. 3 Meter Breite) geregelt ist.

Bereich Forsten (Frau Mayer)

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Die geplante Zufahrt liegt im Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden vorhabenbezogenen BP „Lehen“ und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Zufahrt zur verbleibenden Teilfläche Fl.Nr. 8 kann über die geplante Zufahrt zu dem südwestlich angrenzenden Anwesen erfolgen. Über den erforderlichen Grunderwerb besteht Einigkeit. Der Erwerb wird vollzogen sobald die Baugrundstücke vermessen wurden.

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 erneut zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung:

12:0 dafür

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 09.12.2025)

Stellungnahme:

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 27.08.2025 zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise erneut zur Kenntnis zu nehmen und sind im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten. Ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Neuburg a. d. Donau wird in der Begründung ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise erneut zur Kenntnis zu nehmen und sind im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten. Ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Neuburg a. d. Donau wird in der Begründung ergänzt.

Abstimmung:

12:0 dafür

4. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 10.12.2025)**Stellungnahme:**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 05.08.2025 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Es wurde jedoch empfohlen 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.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wurde darauf verwiesen, dass die lockere Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzgebote mit vorgelagerter grüner Abflussmulde für ausreichend erachtet werden. Dies ist vor dem Hintergrund des Regionalplan-Ziels 3.4.4 der Region Ingolstadt zu bedauern.

Darüber hinaus haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass kein Anlass zu einer veränderten Bewertung besteht. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Fachliche Würdigung/Abwägung:
-----**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung:

11:1 dafür

5. Landratsamt, Naturschutz (Schreiben vom 30.12.2025)**Stellungnahme:****Stellungnahme des SG33 - untere Naturschutzbehörde**

Mit dem Bebauungsplan besteht naturschutzfachliches Einverständnis, wenn folgende Punkte in die Planung übernommen werden.

Das Wohngebiet schließt direkt an den Außenbereich an, hier ist mit einem erhöhten Vorkommen von Vögeln zu rechnen. Daneben sind großflächige Fenster, Übereckverglasungen, Wintergärten und verglaste Windfänge gängige Baumittel bei Wohnhäusern. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sollten grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen ausgeschlossen werden. 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:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung wurde bereits ein Passus in den Bebauungsplan übernommen. Hier wird lediglich die Art der Birne und die Dichtheit des Lampengehäuses festgesetzt. Weitere wichtige Festsetzungen zum Schutz von Insekten, nachtaktiven Tieren und Menschen sind erforderlich und möglich:

Licht zweckgebunden einsetzen (Dekoration etc.)

Lichtintensität sinnvoll begrenzen (Werbung etc.)

Licht nur auf Nutzflächen lenken (füll cut off-Leuchten, Leuchtenhöhe, Winkel, Innenraumbeleuchtung etc.)

Licht nicht dauerhaft einschalten (Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung etc.)

Lichtfarbe mit geringstmöglichem Blauanteil (max. 3000 Kelvin)

Der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz gibt wichtige Tipps und Hinweise, welche Festsetzungen wann Sinn ergeben.

Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung im Innenbereich

Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Lehenweg" der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13. 11.2025 grundsätzlich Einverständnis. Die vorliegende Fassung ist jedoch, wie bereits in der letzten Stellungnahme gefordert, bzgl. der Grünordnung noch anzupassen. In der Abwägungsentscheidung der Gemeinde wurden zu den Forderungen keine fachliche Würdigung oder Abwägung benannt.

zu 1. Planzeichnung - Ortsrandeingrünung:

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.

zu 2. Festsetzungen - 6. Grünflächen Grünordnung Freianlagen:

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

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.

zu 2. Festsetzungen - 6.2 private Eingrünungsfläche - Sträucher:

Zur Festlegung der Strauchpflanzungen ist ein eigener Punkt einzufügen.

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 '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 - Eingrifflicher 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-7.9 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.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung vom 13.11.2025 verwiesen und festgehalten.

Die Forderung nach einer Einschränkung der Gestaltung von Glasflächen bei Einfamilienwohnhäusern wird weiter als unangemessen abgelehnt.

Ein Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wurde im BP bereits ergänzt.

Den dargestellten Belangen des Artenschutzes wird ausreichend Rechnung getragen.

Zu 1 – Ortsrandeingrünung

Die Abwägung vom 13.11.2025 wird aufrechterhalten. Die festgesetzten Pflanzgebote werden für ausreichend erachtet.

Zu 2.

Die Festsetzung 6.3 wird mit dem Hinweis zur Pflege und dem Erhalt der Pflanzungen redaktionell ergänzt.

In den Hinweisen wird die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan ergänzt.

Eine Festsetzung von Pflanzlisten wird – wie bereits am 13.11.2025 abgewogen - abgelehnt um bei der Wahl der Gehölzarten flexibel zu bleiben.

Ebenso wird weiter auf ergänzende Vorgaben zur Ansaat der Mulden und Sträucher verzichtet.

Die Mulde ist im Zuge der Erschließungsplanung auf Grundlage der Ausführungsplanung herzustellen.

Eine Festsetzung zu Abständen zu Versorgungsleitungen ist in der vorliegenden Planung nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist redaktionell zur Pflege der Gehölze und dem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Zustimmung zu dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu erteilen. Die Planung ist redaktionell zur Pflege der Gehölze und dem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen.

Abstimmung:

12:0 dafür

6. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 08.01.2026)**Stellungnahme:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine neuen Anmerkungen zum im Betreff genannten Bebauungsplan.

Unsere Stellungnahme vom 10.09.2025, Az. 2-4622-ND-16515/2025 ist weiterhin gültig.

Fachliche Würdigung/Abwägung:**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Auf die Abwägung vom 13.11.2025 wird weiter verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Auf die Abwägung vom 13.11.2025 wird weiter verwiesen.

Abstimmung:

12:0 dafür

7. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 09.01.2026)

Stellungnahme:

Ihr Schreiben ist am 03.12.2025 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.

Bezüglich der regulären Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 33 "Lehenweg" in Oberhausen verweise ich auf die Stellungnahme vom 22.08.2025, Az., 65143-651pt/014-2025#719 welche auch weiterhin Gültigkeit hat.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme erneut zur Kenntnis zu nehmen und ist im Zuge der Objektplanung weiter zu beachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Stellungnahme erneut zur Kenntnis zu nehmen und ist im Zuge der Objektplanung weiter zu beachten.

Abstimmung:

12:0 dafür

8. Landratsamt, Landkreisbetriebe (Schreiben vom 02.02.2026)

Stellungnahme:

Zu dem genannten Bauvorhaben in der Gemeinde Oberhausen; Bebauungsplan Nr. 33 "Lehenweg" Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gab es bereits eine Stellungnahme von Frau Hagl am 02.09.2025.

In dieser wurde unsererseits bereits erklärt, dass wir keine Einwände erheben und lediglich aufgenommen werden soll, dass die Abfallgefäße an der Hauptstraße „Lehenweg“ bereitzustellen sind.

Zu dieser Stellungnahme gibt es keine Änderungen.

Fachliche Würdigung/Abwägung:

Beschlussvorschlag:

Zur Bereitstellung der Abfallgefäße an der Erschließungsstraße „Lehenweg“ gibt es keine Alternative. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dass auf einen weiteren Hinweis daher verzichtet werden kann.

Beschluss:

Zur Bereitstellung der Abfallgefäße an der Erschließungsstraße „Lehenweg“ gibt es keine Alternative. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dass auf einen weiteren Hinweis daher verzichtet werden kann.

Abstimmung:

12:0 dafür

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 03.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 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 10. Februar 2026


Förg
Geschäftsleitung



