



GEMEINDE OBERHAUSEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“

Begründung

zur Planfassung vom 13.11.2025

Projekt-Nr.: 3042.201

Auftraggeber:

Gemeinde Oberhausen

Hauptstraße 4

86697 Oberhausen

Telefon: 08431 67 94-0

Fax: 08431 67 94-20

E-Mail: info@oberhausen-donau.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	8
6	Planerisches Konzept	8
7	Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
7.4	Garagen und Stellplätze	10
7.5	Bauliche Gestaltung	10
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	11
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	11
8.1	Umweltschutz	11
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	13
8.4	Artenschutz	14
9	Weitere fachliche Belange	14
9.1	Hochwasserschutz	14
9.2	Denkmalschutz	15
9.3	Klimaschutz	15
9.4	Immissionsschutz	16
10	Ver- und Entsorgung	17
11	Flächenbilanz	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	7
Abb. 3:	Hinweiskarte Wassersensible Bereiche	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	13
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	15
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	16
Tab. 4:	Flächenstatistik.....	17

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat am 16.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Lehenweg“ in Unterhausen beschlossen.

Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sollen im Südwesten von Unterhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Lehenweg“ mit 4 Einzelhausparzellen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 8, 244 und 3/19 (Lehenweg).

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Oberhausen liegt in der Region Ingolstadt im nördlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen.

Die Gemeinde hat neun Gemeindeteile mit den Hauptorten Oberhausen, Sinning, Unterhausen und Kreut und ist durch die Bundesstraße B16 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km

Entfernung angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrerer Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Unterhausen. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang des Lehenwegs. Die Erschließung erfolgt von der Birkenstraße oder der Lindenstraße aus über den bestehenden Lehenweg. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

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.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Lehenweg) und dem angrenzenden Straßenbegleitgrün wird das Baugebiet bislang als Intensivgrünland genutzt.

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 408 m ü. NHN (Nordost) bis 407 m ü. NHN (Nordwest) und steigt nach Süden auf ca. 410 m ü. NHN (Südost) bis 409 m ü. NHN (Südwest) hin an.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Oberhausen ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,

den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 19.12.2022) liegt die Gemeinde Oberhausen im allgemeinen ländlichen Raum. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 30 km entfernt, das nächstgelegene Mittelzentrum, die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau ist rund 9 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

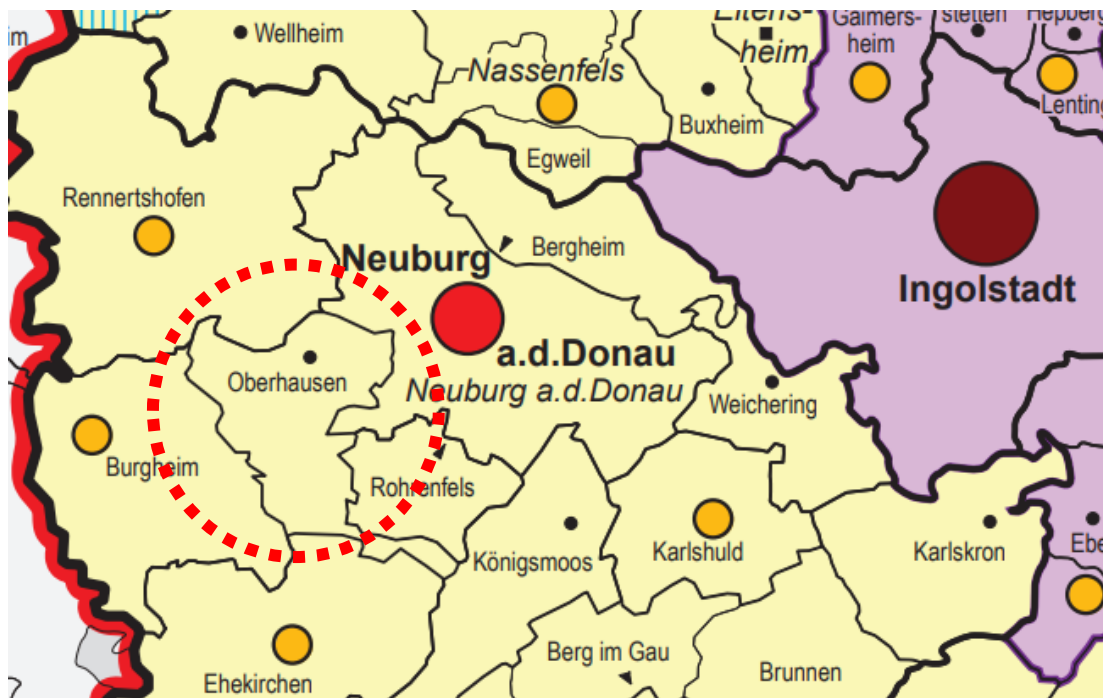


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt¹

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle den Zielvorstellungen der Gemeinde.

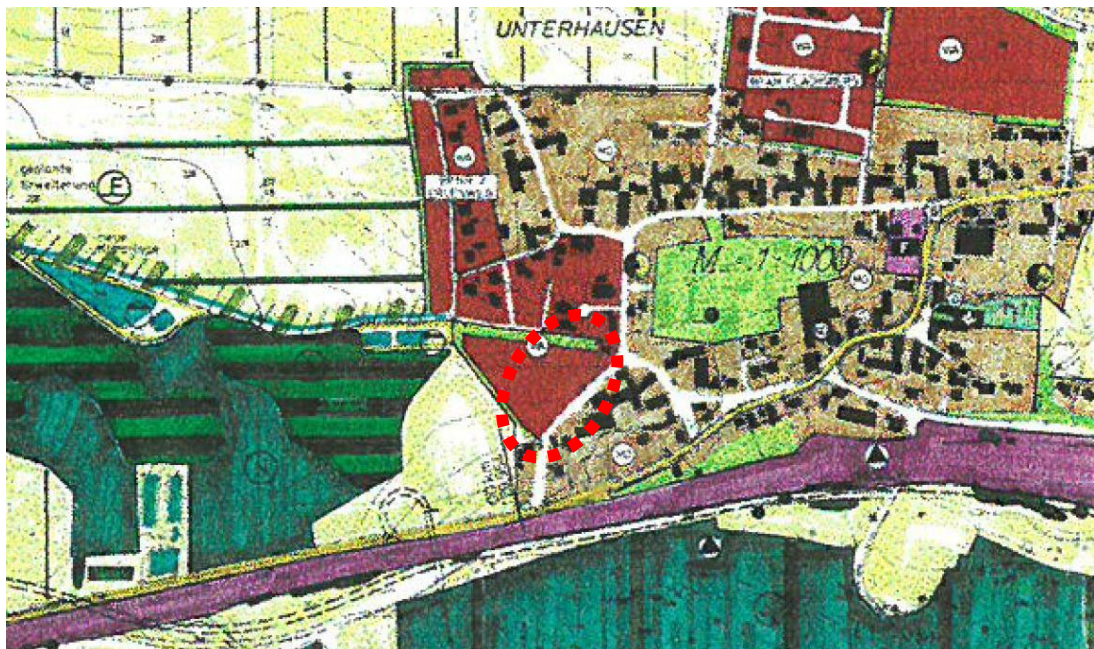


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan²

² Der Gemeinde Oberhausen vom 19.05.1998

Der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und dazugehöriger Flächen zur Erschließung, für die Eingrünung und die Wasserwirtschaft etc. ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und setzt die im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorbereiteten Siedlungsentwicklung verbindlich um.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Die Region ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Oberhausen ist bestrebt neben ihren intensiven Aktivitäten zur Entwicklung leergefallener Innenbereichspotentiale, in den Ortsteilen Oberhausen, Unterhausen und Sinning bedarfsgerecht, für junge Familien am Ort ihrer sozialen Mittelpunkte Wohnraum zu schaffen. Dazu wurde in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bereits die Fläche am Lehenweg, südlich an bestehende Einzelhausbebauung angrenzend, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha dargestellt.

Gemäß der bisherigen Grundlagenermittlung sollen jedoch, aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse, lediglich 4 Parzellen entlang des Lehenwegs entwickelt werden. Dazu kann die vorhandene Erschließung wirtschaftlich und flächensparend genutzt werden.

Die restliche Fläche (ca. 1 ha) soll beim nächsten Verfahren zu Änderung / Fortschreibung zurückgenommen werden und wieder gem. der tatsächlichen und auch künftigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

6 Planerisches Konzept

Südlich des Planungsgebietes, westlich des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr.7, soll eine Hofstelle zur Pferdehaltung mit Wohnhaus entstehen.

Die nördlich und nordwestlich angrenzende Ackerfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche wurde im Rahmen einer Strukturplanung geprüft. Aufgrund schwieriger Baugrundverhältnisse soll auf eine komplette Überplanung verzichtet werden. Bedarfsgerecht wird nun die zwischen geplanter Hofstelle und dem im Norden angrenzenden Quartier entstehende Baulücke entlang dem Lehenweg geschlossen.

Gemäß der umgebenden Bebauung wird hier die Errichtung von 4 Einzelhäusern, die direkt vom Lehenweg erschlossen werden, geplant.

Nachdem diese einzeilige Bebauung nun auch den künftigen Ortsrand darstellen wird sind zur Eingrünung auf den Parzellen Eingrünungsflächen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist in einem öffentlichen Grünstreifen eine Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser, die dann weiter im Nordwesten zu einem bestehenden Regenrückhaltebecken führt, geplant.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Flächen ausschließlich dem dringenden Bedarf an Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Hinblick auf die begrenzten Stellplatzmöglichkeiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der benachbarten Bebauung eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,475 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um für die Region untypische flache Bungalowbauten auszuschließen, werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Wandhöhe ist auf max. 6.50 m begrenzt und ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Wandhöhe darf außerdem bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig 7,0 m nicht überschreiten.

Die Höhenlage der Wohngebäude ist wie folgt geregelt: Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, Balkone, Vordächer, Terrassen und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zudem sind Garagen außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

Als Bauweise sind, angepasst an die umliegende Bebauung, im gesamten Baugebiet nur Einzelhäuser zulässig.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

7.4 Garagen und Stellplätze

Um die Freiflächenqualität zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind Garagen außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist zudem ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

Um die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zu reduzieren sind Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gestattet. Diese sind mit einer maximalen Größe von 20m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Straßenraum einhalten.

7.5 Bauliche Gestaltung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird zum einen darauf geachtet den Bauherren eine moderne Ausgestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen und zum anderen wird, an die ländliche Lage des Baugebiets angepasst, dem Wunsch nach traditionellen Bauweisen nachgekommen.

Für das allgemeine Wohngebiet sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittig, in Längsrichtung der Gebäude verlaufendem First und einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 30° zulässig. Dacheindeckungen sind nur aus Betondachsteinen oder Dachziegeln im Farbspektrum von ziegelrot / rotbraun und anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei der Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig, wobei nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Zudem werden Holzblockhäuser ausgeschlossen.

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig sind, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten und eine höhere Artenvielfalt zu erreichen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden. Böschungen werden nur einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, ihre Ansichtshöhe darf max. 80 cm betragen, sie müssen zur Straße und zum Ortsrand, sowie zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Der Mindestabstand gilt auch für Böschungsfüße. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

In den 4 Parzellen sind Flächen zur Eingrünung am Ortsrand und zum Straßenraum festgesetzt, die betreffenden Flächen sind mit mindestens einem klimaresistenten Laubbaum zu bepflanzen, der Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung soll 20 cm betragen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche als Mulde zur offenen Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Intensivgrünland sowie einem kleinen Abschnitt eines strukturarmen Privatgartens zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Die Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, private Flächen am Straßenraum, Fußwege etc. sowie zur Verwendung sockelloser Zäune mit einem Abstand zum Boden von mind. 10 cm zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere leisten einen wesentlichen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung. Durch diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Reduzierung der Ausgleichsfaktoren erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung des Ausgangszustands, des Versiegelungsgrads und der daraus resultierenden Eingriffsschwere mit den vorliegenden Vermeidungsmaßnahmen.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Beeinträchtigungsintensität								
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor		Ausgleichsbedarf [m²]
Privatgartenstrukturarm	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ = 0,35: Typ B	42	Typ BI: 0,2-0,5	0,40	*	17
Intensivgrünland				2.766		0,40	*	1.106
Summe Ausgleichsbedarf [m²]								1.123
* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors								
V1 Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Zufahrten und PKW-Stellplätze)			Schutzgut Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05		
V2 Festsetzung sockelloser Zäune mit Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und Zaununterkante			Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB		Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05		

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **1.123 m²**.

8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Basis des alten Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichserfordernis von 1.123 m².

Der Ausgleich wird auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Oberhausen erbracht.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1691 Gemarkung Oberhausen, das beim LfU seit dem 10.02.2014 als Ökokontofläche mit einer Größe von 8.151 m² und folgendem Entwicklungsziel gemeldet ist: Bäume, Feldgehölze, Gebüsche, Grünland extensiv, feucht, nass.

Es wurden folgende Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt: Verfüllung des bestehenden Grabens, Anlage eines neuen Bachlaufs, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anlage von Mulden und Seigen.

Die Fläche ist mindestens 1x jährlich zu mähen mit Entfernung des Mähguts. Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Aufgrund der Herstellung im Februar 2014 ergibt sich eine ökologische Verzinsung von 30 %:

$$\text{Flächenabschlag: } 1.123 \text{ m}^2 \times 30 \% = 337 \text{ m}^2$$

$$\text{Abzubuchende Fläche: } 1.123 \text{ m}^2 - 337 \text{ m}^2 = 786 \text{ m}^2$$

Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ werden **786 m²** vom o.g. Ökokonto abgebucht. Der Eingriff ist daher unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung vollständig kompensiert.

8.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 20.07.2023. Das Projektgebiet wird derzeit vorwiegend als Intensivgrünland genutzt. Entlang des Schwärzgrabens befindet sich ein Altgrasbestand sowie eine Hochstaudenflur. Beim Ortstermin wurden keine Bodenbrüter angetroffen. Aufgrund der Kulissenwirkung umliegender Gebäude und Gehölze ist kein Vorkommen von Offenlandbrütern anzunehmen. In der Altgras- und Hochstaudenflur wurden außerdem keine Zauneidechsen angetroffen. Weitere Planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung Bayern im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Im Umgriff von knapp 200 m befinden sich Nachweise des Springfroschs (*Rana dalmatina*) westlich des Projektgebiets sowie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) südlich an der Bahnlinie. Das Untersuchungsgebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für den Springfrosch dar. Ein Einwandern der Zauneidechse ist aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung sowie der Abtrennung des Plangebiets vom Fundort durch eine Straße ebenfalls unwahrscheinlich.

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 12.06.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Eine Teilfläche, im Bereich des Schwärzgrabens, ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen. Der Bereich erstreckt sich von Norden in das Plangebiet. In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen,



hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Abb. 3: Hinweiskarte Wassersensible Bereiche³

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

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

9.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Ortsrandlage mit angrenzender Freifläche - Pflanzgebote auf privaten Freiflächen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Festsetzung von Wasserdurchlässigen Belägen - Mulde zur Ableitung des Regenwassers
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste	- Förderung der Verdunstung durch Pflanzgebote

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Juni 2025, ohne Maßstab

Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Pflanzung heimischer sowie klimagerechter und standortangepasster Laubgehölze zur CO ₂ -Bindung - Bahnhof Fußläufig erreichbar

9.4 Immissionsschutz

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.

10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Unterhausen erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg a. d. Donau. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 33 „Lehenweg“ nicht betroffen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das Abwasser der Gemeinde Unterhausen wird in einer unbelüfteten Teichanlage mit einer Ausbaugröße von 750 EW (derzeitige CSB Belastung 417 EW) gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 nicht möglich ist.“

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

Eine direkte Einleitung in den Schwärzergraben ist aufgrund der hohen hydraulischen Auslastung nicht möglich.

Das bestehende Regenrückhaltebecken hat hydraulische Reserven, sodass voraussichtlich keine weitere Drosselung für das aus dem Planungsgebiet abfließende Wasser notwendig wird.

Die weitere Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem WWA.

11 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenstatistik

Geltungsbereich		5.060 m ²
1.	Nettobauland	2.809 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	728 m ²
3.	Grünflächen (Regenwasserableitung)	1.523 m ²