

Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten

Zu den Planungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir geben jedoch den Verlust von wertvoller Ackerfläche mit Ackerzahlen von 55 zu Bedenken. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

Beschlussvorschlag

Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

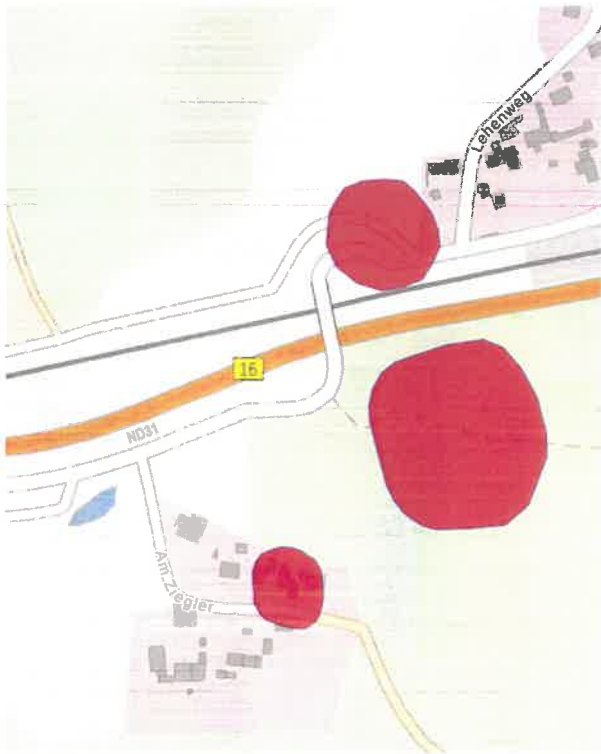
05) Bay. LA für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7232-0187 „Körpergräber des Frühmittelalters“

Die Ausdehnung des Denkmals ist bisher nicht abschließend geklärt.



Info: Auszug aus dem Denkmaltlas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zudem aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und großen Zahl von Denkmälern im Umfeld weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler der Vor- und Frühgeschichte und des Mittelalters zu vermuten.

Die Ausgrabung und Dokumentation einer frühmittelalterlichen Grabgruppe erfordert hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen (Anthropologie). Wir weisen darauf hin, dass unter Umständen die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann und empfehlen eine Umplanung oder die Herausnahme des Bodendenkmals aus dem Bebauungsplan.

Zur Klärung des Sachverhaltes bitten wir um die Vereinbarung eines Beratungstermins (Amira.Adaileh@blfd.bayern.de).

Eine Umplanung oder Herausnahme der Denkmalfläche aus der Planung ist aus Sicht der Vorhabensträger nicht zielführend, da die Gebäudepositionen und -stellungen gemäß der beabsichtigten Nutzungen gewählt wurden und nach Möglichkeit so realisiert werden sollten. Es wird seitens des Vorhabensträgers darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus, das sich am nächsten am Denkmal befindet, ohne Keller errichtet werden soll und die Bodeneingriffe sich daher auf ein Minimum beschränken können. Zumindest laut Kartendarstellung befindet sich der Großteil der Denkmalfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück, so dass nach derzeitigem Stand die Bebauung möglich sein sollte.

Dem Vorschlag um einen Beratungstermin wird nachgekommen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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/wms/v1/ogc denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc%20denkmal.cgi)

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.

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

Die Angaben zum Denkmal sind bereits im Textteil enthalten. Die planliche Darstellung wird ergänzt.

Wir bitten Sie, 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 dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Dem wird entsprochen, der Text wird in die Unterlagen aufgenommen.

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.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss 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/fachanwe_nder/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Hinweise werden ebenfalls im Textteil ergänzt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen wie bei den einzelnen Punkten beschrieben zu folgen und die Planung entsprechend zu ergänzen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

06) Bayernwerk AG

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk AG.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt 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 der Bayerwerk AG betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayerwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Stellungnahme der Gemeinde

Die angeführten Punkte zu Kabelplanungen werden unter die Hinweise im Textteil aufgenommen und so auch dem Vorhabensträger zur Kenntnis gegeben.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise im Textteil zu ergänzen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

10) DB AG

(Original-Stellungnahme) Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung 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.

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. Infrastrukturen 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, Bezirksleiterin Fahrbahn. Sie erreichen Frau Saß bei der DB InfraGO AG, Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg, per 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.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

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.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m **zur Bahnanlage** errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese **bahnzuerden**.

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 Bauherren 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 Bauherren 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 gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen 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.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.). 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 Eisenbahnbetriebes 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 Bauherren, 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

Anm.d.Verf: Zusammenfassung der Stellungnahme der Deutschen Bahn (DB) zum Bebauungsplanverfahren

Die Deutsche Bahn AG (DB) hat im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme abgegeben, in der sie auf eine Vielzahl von Belangen und potenziellen Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Bahnbetrieb und die Bahnanlagen hinweist. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

Allgemeine Belange

- **Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs:** Diese dürfen durch das Vorhaben nicht gefährdet oder gestört werden.
- **Gewöhnlicher Betrieb der Bahnanlagen:** Der Betrieb, die Wartung, Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder Erweiterung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen dürfen nicht verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.
- **Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA):** Die DB bittet darum, das EBA am Verfahren zu beteiligen.

Immobilienrelevante Belange

- **Flächen der DB AG:** Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- **Bestehende Vereinbarungen:** Sämtliche übernommene Verpflichtungen und Verzichtse zugunsten der Unternehmen des DB Konzerns sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger zu berücksichtigen.
- **Inanspruchnahme von Bahnflächen:** Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich.

Infrastrukturelevante Belange (Kabel und Leitungen)

- **Erdverlegte Kabel und Leitungen:** Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt, jedoch ist im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.
- **Unerwartete Kabel und Leitungen:** Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.
- **Strafbarkeit bei Beschädigung von Kabeln:** Es wird auf die Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln ausdrücklich hingewiesen.

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn (DB) enthält außerdem eine Vielzahl von Punkten, die bei Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen zu beachten sind. Im Wesentlichen geht es der DB um den Schutz ihrer Anlagen und die Sicherheit des Bahnverkehrs. Hier sind die wichtigsten Belange der DB zusammengefasst:

Schutz der Bahnanlagen und des Betriebs

- **Einhaltung der Regeln der Technik und Sicherheitsvorschriften:** Alle Bauarbeiten müssen gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Sicherheitsvorschriften durchgeführt werden.
- **Verbot von Beschädigungen und Beeinträchtigungen:** Bahnanlagen dürfen nicht beschädigt, verunreinigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- **Sicherheitsabstände:** Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gleisen und Oberleitungen sind bestimmte Sicherheitsabstände einzuhalten.
- **Zutrittsrecht:** Mitarbeiter der DB und von ihr beauftragte Dritte haben jederzeit ein Wege-, Zufahrts- und Betretungsrecht zu den Bahnbetriebsanlagen.
- **Bauüberwachung:** Bei Arbeiten in bestimmten Bereichen (z.B. im Stützbereich von Eisenbahnverkehrslasten) ist die ständige Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erforderlich.

Schutz vor Gefährdungen

- **Unbefugtes Betreten:** Unbefugtes Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist verboten und muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

- **Überschwenken von Bahnflächen:** Das Überschwenken der Bahnfläche mit Baugeräten ist verboten.
- **Kranvereinbarung:** Bei Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen ist eine schriftliche Kranvereinbarung mit der DB InfraGO AG abzuschließen.
- **Bahnerdung:** Bestimmte Bauteile und -geräte müssen bahngeerdet werden, um Gefahren durch elektrische Spannung zu vermeiden.
- **Sicht auf Signale:** Die Sicht auf Signale darf durch Baumaßnahmen nicht eingeschränkt werden.
- **Staubentwicklung:** Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung zu begrenzen, um die Sicht im Gleisbereich nicht zu beeinträchtigen.

Weitere wichtige Punkte

- **Abwasser:** Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden.
- **Beleuchtung:** Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass keine Blendung von Triebfahrzeugführern oder Verfälschungen von Signalbildern auftreten.
- **Bepflanzung:** Neuanpflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- **Emissionen:** Bei der Bebauung in der Nähe von Bahnanlagen sind mögliche Emissionen (Lärm, Abgase etc.) zu berücksichtigen.
- **Standsicherheit:** Die Standsicherheit der Bahnanlagen darf durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- **Oberleitung:** Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten.

Kontaktaten

Für weitere Fragen und zur Einholung von Genehmigungen ist die DB InfraGO AG zuständig. Ansprechpartnerin ist Frau Maren Saß (Kontakt siehe Originaldokument).

Wichtiger Hinweis

Die Nichteinhaltung der genannten Bestimmungen kann zu einer Haftung des Bauherrn für eventuelle Schäden führen. Es liegt daher im eigenen Interesse des Bauherrn, sich umfassend über die geltenden Bestimmungen zu informieren und diese einzuhalten.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnstrecke und dessen Errichtung ohne Auswirkung auf den Bahnbetrieb bzw. die Sicherheit der Bahnstrecke wird wegen fehlender Relevanz darauf verzichtet, die Hinweise etc. in die Planung aufzunehmen. Es wird lediglich auf die nahegelegene Bahnstrecke und die Schutzvorschriften der DB hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, einen Hinweis zur DB wie beschrieben aufzunehmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

13) Eisenbahn-Bundesamt

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 vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen", Gemeinde Oberhausen a.d. Donau liegt unmittelbar angrenzend nördlich der Strecke 5381, Ingolstadt -Neuoffingen. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabensbezogenen 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.

Anm.d.Verf.: Zusammenfassung der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen":

Zuständigkeit und Prüfung

- Das EBA ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Bahnanlagen und Bahnstromfernleitungen der Eisenbahnen des Bundes.
- Es prüft, ob Planungen und Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Betroffenheit

- Der Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" liegt unmittelbar angrenzend nördlich der Bahnstrecke 5381 Ingolstadt - Neuoffingen.
- Die Belange des EBA werden durch den Bebauungsplan berührt.

Allgemeine Hinweise

- Der Schienenverkehr und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes dürfen durch den Bebauungsplan nicht gefährdet werden.
- Abstandsflächen zur Bahnlinie müssen eingehalten werden, insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen und Kränen.
- Bei Kranarbeiten ist die DB InfraGO AG zu kontaktieren.
- Die Standsicherung und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Fachplanungshoheit

- Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes unterliegen der Fachplanungshoheit des EBA.
- Änderungen an Betriebsanlagen in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind beim EBA zu beantragen.

Emissionen

- Emissionen (Lärm, Abgase, Funkenflug, etc.) durch den Bahnbetrieb sind bei der Erstellung der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Bepflanzung

- Bepflanzungen dürfen das Lichtraumprofil der Gleise nicht beeinträchtigen.

Gewässer

- Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern dürfen die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin

- Die Beteiligung der DB AG als Trägerin öffentlicher Belange wird empfohlen.

Wichtiger Hinweis

- Das EBA prüft nicht die Vereinbarkeit der Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme der Gemeinde

Vgl. zu Punkt 10) DB AG

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnstrecke und dessen Errichtung ohne Auswirkung auf den Bahnbetrieb bzw. die Sicherheit der Bahnstrecke wird wegen fehlender Relevanz darauf verzichtet, die Hinweise etc. in die Planung aufzunehmen. Es wird lediglich auf die nahegelegene Bahnstrecke und die Schutzvorschriften der DB hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur DB wie beschrieben aufzunehmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Föfg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft

Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3
TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn.

BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

Beschlussvorschlag

Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

28a) LRA – Baurecht

Festzungen durch Planzeichen:

Art der baulichen Nutzung:

In den Vorgesprächen wurde bereits über die bestmögliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung diskutiert. Als Ergebnis verblieben die Möglichkeiten entweder Sondergebiet festzusetzen oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, bei dem die zulässigen Nutzungen abschließend definiert werden. Hierbei wäre kein Baugebiet der BauNVO festzusetzen.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die zulässigen Nutzungen definiert, hier die sinnvollste Lösung ist, da diese Lösung auch am wenigsten im Widerspruch zu den Teilweise dort festgesetzten Wohnbauflächen steht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, wie nun festgesetzt, ist keinesfalls möglich, da landwirtschaftliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet gern. § 4 BauNVO und auch die Pferdehaltung nach § 14 Abs. 1 BauNVO als Großtierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Um rechtliche Konflikte zu vermeiden, wird keine Ausweisung nach BauNVO vorgenommen, die Darstellung und Beschreibung wird geändert.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung einer GRZ und GFZ ist bei einer Grundstückgröße von fast 3 ha nicht sinnvoll und zudem bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem das Vorhaben und dessen Ausmaße ja bereits bekannt sein müssen und im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen sind nicht sinnvoll.

Auch auf diese Festsetzung wird in der Planung verzichtet.

Paddockflächen und Reitplatz:

Die Paddockflächen sind eindeutig darzustellen und der Reitplatz ist solcher festzusetzen.

Dem wird entsprochen, die Darstellung wird entsprechend ergänzt.

Festsetzungen durch Text:

Präambel:

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist § 12 BauGB als Rechtsgrundlage in der Präambel anzugeben.

Zu 2. und 4.1:

siehe oben

Zu 4.2:

Da die Vorhaben bereits feststehen ist das Maß der baulichen Nutzung auf den maximal erforderlichen Abweichungsspielraum einzugrenzen.

Zu 5.2:

Erforderliche Einfriedungen und deren Verlauf sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Dem wird entsprochen, die textlichen und planlichen Inhalte werden aufeinander abgestimmt bzw. ergänzt.

Sonstiges:

Im weiteren Verfahren ist dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB beizufügen. Dieser wird gern. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans. Der Begründung ist zudem ein Umweltbericht beizufügen (§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Dem wird entsprochen, die Unterlagen werden auch in Bezug auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erstellt und ergänzt.

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die Planung wird wie beschrieben zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.
Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.
Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

28b) LRA – Ortsplanung

Die Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 05.12.2024 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Unterhausen. Nach Norden grenzt unmittelbar Grünland an und daran sowie nach Osten mit geringen Abstand folgt baulicher Bestand mit überwiegender Wohnnutzung. Im Süden verläuft eine Ortsverbindungsstraße, die Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen und die Bundesstraße 16. Westlich vom Planungsgebiet liegt eine Waldfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die vorgesehene Überplanung, des bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Areals zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Wohnhaus und Betriebsgebäuden sowie einem Reitplatz für eine Pferdehaltung wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich befürwortet. Ausdrücklich begrüßt werden aus ortsplanerischer Sicht die beabsichtigten Festsetzungen zur Gestaltung der Dachformen und Höhenentwicklungen des zukünftigen Wohnhauses und der Betriebsgebäude.

Nicht geregelt ist die Gestaltung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Hierzu wird angeregt, ausschließlich dachparallel verlegte Module auf den geneigten Dachflächen zu ermöglichen und aufgeständerte Module auszuschließen. Sinnvoll wären zudem Regelungen zu rechteckigen Modulflächen, da in Treppenform und versetzt angeordnete Module sehr unruhig und auffällig wirken und die Dachlandschaft verunstalten. Auf Flachdächern sollten aufgeständerte

Module nur bis zur Oberkante der Attika zugelassen werden, damit diese nicht darüber hinausragen. Unsachgemäß errichtete Module auf Dachflächen verunstalten die Architektur der Gebäude und beeinträchtigen das Ortsbild in negativer Weise.

Den Anregungen wird entsprochen; Solarmodule werden als parallel zur Dachfläche festgesetzt. Flachdächer sind derzeit nicht vorgesehen.

Nicht geregelt ist die Farbgestaltung der Dachflächen und Fassaden der zukünftigen Gebäude. Angeregt wird insbesondere die in der Gemeinde und Landkreis üblichen Dachfarben festzusetzen, um eine homogene Dachlandschaft weiterhin zu gewährleisten. Grelle Farben sollten als Fassadenfarbe ausgeschlossen werden.

Den Anregungen wird entsprochen; für Dachflächen werden Farben von Rot über Rotbraun bis Braun und von Grau bis Anthrazit zugelassen. Grelle Fassadenfarben werden ausgeschlossen, sofern regelbar.

Die beabsichtigte Eingrünung und Begrünung des Areals ist sehr dürrtig. Entsprechend der Höheren Landesplanungsbehörde soll bei Baugebieten auf eine gute Durchgrünung und Ortsrandeingrünung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden. Einfügen in die Landschaft heißt Nutzen der Naturelemente. Bäume und Büsche verbessern das Klima und Erhalten bzw. verbessern und fördern die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt. Es wird deshalb angeregt eine Ortsrandeingrünung und private Grün- und Pflanzflächen vorzusehen und festzusetzen. Grün gliedert und belebt die ländliche Siedlung, eine Siedlung ist mehr als die bloße Summe seiner Häuser. Eine gelungene städtebauliche Entwicklung kann nur mit ausreichender Begrünung die Harmonie von Landschaft und Siedlung gewährleisten.

Die Anregungen werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen und bei der UNB behandelt. Die Festsetzungen erfolgen dann in Abstimmung zwischen Grünplaner, Vorhabensträger und UNB.

Sonstige Anregungen, Einwände oder Hinweise sind nicht veranlasst

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschlussvorschlag

Die Planung wird wie beschrieben korrigiert bzw. ergänzt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde

I. Stellungnahme:

Grundsätzlich kann dem Bebauungsplan Nr. 39 Lehen aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, soweit die folgenden Belange berücksichtigt werden:

Umweltbericht:

Ein Umweltbericht mit Abarbeitung aller Belange ist vorzulegen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 erfolgt. Im Bebauungsplan wurde zunächst der Ist-Zustand der Fläche festgestellt, um im nächsten Schritt den Zielzustand der Fläche zu definieren. Leider sind einerseits viele der gewählten Zielbiotoptypen gemäß Biotopwertliste nicht verwendbar, da diese nur bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf der Eingriffsseite, nicht jedoch als Zielbiotope herangezogen werden können (siehe Biotopwertliste „Siedlungsbereich, Industrie-/Gewerbeflächen und Verkehrsanlagen“). Andererseits ist der Eingriff gemäß genanntem Leitfaden getrennt vom Ausgleich festzulegen. Der Eingriff eines Bebauungsplans wird aus einer Kombination der Daten Biotop- und Nutzungstyp, Wertpunkte, Eingriffsfläche, Eingriffsschwere (meist GRZ) und Planungsfaktor berechnet. Der Ausgleichsumfang setzt sich aus einer Kombination aus Fläche, Prognosezustand und Ausgangszustand zusammen.

Folgende Schritte sind also im Regelverfahren zur Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu tätigen:

Arbeitsschritte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Regelverfahren)

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen (51 Abs. 6 BauGB)

Daneben kann geprüft werden, ob der Bebauungsplan gemäß der vereinfachten Vorgehensweise geplant werden kann (siehe Kapitel 3.2 Leitfaden).

Grundsätzlich sind geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen konkret festzulegen und zu beschreiben.

Den Anregungen wird entsprochen; der Eingriff durch das Vorhaben und der sich ergebende Ausgleichsbedarf werden eigens ermittelt, auch mindernde und ausgleichende Maßnahmen werden von Art und Umfang definiert.

Zwar ist das Gebiet größtenteils bereits gut in die Landschaft integriert, jedoch besteht nach Norden ggf. Bedarf einer besseren Eingrünung, um den Blick auf die Bebauung vonseiten der Siedlung besser in die Landschaft zu integrieren.

Der Anregung wird entsprochen; eine bessere Eingrünung des Vorhabens nach Norden wird vorgesehen.

Bezüglich des Themas Critical Loads von Stickstoff auf sensible Lebensräume ist bitte darzulegen, inwieweit sich der Tierbestand quantitativ und örtlich verändert. Unsere Immissionsschutzbehörde hat für derlei Vorhaben ein Formblatt, anhand dessen Angaben entschieden wird, wie die weiteren Schritte aussehen.

Der Anregung wird entsprochen; das Formblatt wird dem Umweltbericht beigelegt.

Anmerkung: Als hinsichtlich Stickstoffeintrag sensible Lebensräume finden sich in der Biotopkartierung Magerrasenbereiche nordöstlich des Vorhabengebietes, wobei allerdings das Siedlungsgebiet von Unterhausen dazwischen liegt.

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 von September 2020 ist bei der Planung zu berücksichtigen. 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).

Der Anregung wird entsprochen; Angaben zur Minderung von „light-pollution“ und Auswirkung auf Arten werden im Umweltbericht gemacht (und ggf. erforderliche Maßnahmen/Festlegungen in den B-Plan zur Festsetzung übernommen).

Artenschutz:

Angaben zum speziellen Artenschutz wurden bislang nicht getätigt. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit sich die Kulissenwirkung für Offenlandbrüter erhöht und durch das Vorhaben potentieller Lebensraum von Feldlerche, Wiesenschafstelze u.s.w. verloren geht.

Der Anregung wird entsprochen; Angaben zur Kulissenwirkung für Offenlandbrüter werden im Umweltbericht beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt getroffen. Dabei wird auf Grund der Ausprägung des Vorhabensbereiches eine Relevanzprüfung mit Angaben zu vermeidenden Maßnahmen für Offenlandbrüter für angemessen/ausreichend erachtet.

Direkt südlich entlang der Bahnlinie ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kartiert. Ich nehme an, der Eingriff erfolgt ausschließlich im Ackerbereich, sodass hier keine Lebensräume beeinträchtigt werden?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen des Vorhabens über die südliche Straße auf die in Dammlage verlaufende Bahnlinie sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung im Innenbereich

Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" der Gemeinde Oberhausen grundsätzlich Einverständnis. Die

vorliegende Fassung ist jedoch in Hinblick auf die Grünordnung noch nachzubessern und anzupassen:

zur Planzeichnung - Ortsrandeingrünung:

Wie auch die untere Naturschutzbehörde sieht die Kreisfachberatung nach Norden hin eine umfangreichere Ortsrandeingrünung als notwendig an. Hierfür ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze hin zu Flurnummer 244 einzuzeichnen. Die Breite der Ortsrandeingrünung ist mit mind. 5 m anzusetzen und in der Planzeichnung zu bemaßen. Diese Mindestbreite ergibt sich aus dem Mindestpflanzabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Entsprechend den Standards im Landkreis ist hier mind. ein Baum alle 10 bis 15 m festzusetzen, insgesamt also bei der Teil-Grundstückslänge von 135 m mind. 10 Bäume. Weiter sind Strauchsignaturen für eine mind. zweireihig versetzte freiwachsende Strauchhecke zu ergänzen.

zur Planzeichnung - Bäume zu pflanzen:

Neben den 10 Bäumen für die Ortsrandeingrünung sind mind. 10 weitere Bäume für die Durchgrünung des Innenbereichs im östlichen Grundstücksteil im Plan festzusetzen.

Die Anregungen werden aufgegriffen; eine bessere Eingrünung des Vorhabens nach Norden wird vorgesehen. Der Umfang der Eingrünung wird mit den Vorhabenträgern abgestimmt, damit keine Konflikte mit der vorgesehenen Nutzung entstehen.

zur Planzeichnung - Grünflächen:

Bisher sind in der Planzeichnung nur vorgeschlagene Wegeführungen mit einer farbigen Signatur flächig dargestellt. Gerade im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen detaillierteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind unbedingt auch die privaten Grünflächen, z. B. Wiese im Südwestteil oder Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen und zur Straße hin als farbige grüne Flächen planlich festzusetzen.

zum Textteil - 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Hier ist noch folgende Auflage für Geländeänderungen zu ergänzen:

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das Höhenniveau durch Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2 an das natürlich anschließende Gelände anzupassen. Stützmauern sind hier zum Außenbereich hin unzulässig.

zum Textteil - 5.2 Nebengebäude, Einfriedungen:

Für die Einfriedungen sind noch zusätzliche Festsetzungen für ortsübliche Einfriedungen notwendig: Einfriedungen sind in offener, transparenter Bauweise, ohne durchgehenden Sockel, mit Punktfundamenten und einem Abstand zwischen UK Zaun und OK Geländeoberfläche von mind. 10 bis 15 cm auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Die Einfriedung darf zum Außenbereich hin max. 1,20 m hoch sein. Stützmauern und Gabionenzäune sind generell unzulässig.

zum Textteil - 6.3 Pflanzungen:

Für eine fachgerechte Ein- und Durchgrünung sind hier folgende Festsetzungen mit aufzunehmen: Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene und abgängige Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen, Bäume zur Ortsrandeingrünung entsprechend Pflanzliste 1 und Bäume zur Durchgrünung im Innenbereich entsprechend Pflanzliste 2. Die Baumstandorte sind in der Lage geringfügig veränderbar. Die Mindestanzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

In der Planzeichnung als Ortsrandeingrünung festgesetzte Flächen sind neben der Bepflanzung mit Bäumen auf mind. 60 % der Länge mit einer zweireihig versetzten freiwachsenden Strauchhecke, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, heimische gebietseigene Sträucher entsprechend Pflanzliste 3, zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut einzusäen.

zum Textteil - 6.4 Pflanzlisten:

Für Bäume und Sträucher sind in den Festsetzungen statt der bisher angegebenen Pflanzliste folgende geeignete Pflanzlisten mit anzugeben:

Pflanzliste 1 - Bäume zur Ortsrandeingrünung im Norden

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 für den Innenbereich

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
- Corylus colurna - Türkische Baumhasel
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- 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'
- Tilia tomentosa 'Szeleste' - Ungarische Silber-Linde
- zusätzlich Obstbäume in regionaltypischen Sorten, diese auch als Halb- oder Hochstamm, mind. 2xv., m.B., StU 10-12 cm

Pflanzliste 3 - Sträucher zur Ortsrandeingrünung im Norden

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

- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Gemeiner Faulbaum
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Der Anregung wird entsprochen; die Pflanzlisten werden ergänzt.

II. Vorabstimmung

Sehr geehrter Herr Dr. Schmidt, vielen Dank für die Vorabstimmung.

Leider sind viele der gewählten Zielbiotoptypen gemäß Biotopwertliste nicht verwendbar, da diese nur bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf der Eingriffsseite, nicht jedoch als Zielbiotope herangezogen werden können (siehe Biotopwertliste „Siedlungsbereich, Industrie-/Gewerbeflächen und Verkehrsanlagen“). Die Eingriffsbilanz wird normal getrennt von der Ausgleichsbilanz erstellt. So sollte zunächst der Eingriff mittels Eingriffsfaktor (meist GRZ) bestimmt werden. Im Anschluss werden dann Flächen für die Aufwertung herangezogen und

damit die Ausgleichsbilanz aufgestellt. Dabei sind Ausgleichsflächen auch als solche zu bewerten und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Sie können den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft anwenden. Es ist wichtig, dass deutlich hervorgeht, wo welcher Eingriff stattfindet und wo welche Maßnahmen zum Ausgleich bereitzustellen sind.

Eine Umwandlung von Acker (BNT A11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland (BNT G212) ist als Ausgleichsmaßnahme anerkennbar, da eine Aufwertung um eine Stufe (gering -> mittel) erfolgt.

Daneben empfehle ich eine bessere Eingrünung des Vorhabens nach Norden, um den Blick aus der umliegenden Wohnbebauung auf das Baugebiet zu verbessern.

Der Anregung wird entsprochen; eine bessere Eingrünung des Vorhabens nach Norden wird vorgesehen.

Ebenfalls zu prüfen wäre, inwieweit sich die Kulissenwirkung für Offenlandbrüter erhöht und somit potentiellen Lebensraum von Feldlerche, Wiesenschafstelze u.s.w. beeinträchtigt wird.

Der Anregung wird entsprochen; Angaben zur Kulissenwirkung für Offenlandbrüter werden im Umweltbericht beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt getroffen.

Direkt südlich entlang der Bahnlinie ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kartiert. Ich nehme an, der Eingriff erfolgt ausschließlich im Ackerbereich, sodass hier keine Lebensräume beeinträchtigt werden?

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen des Vorhabens über die südliche Straße auf die in Dammlage verlaufende Bahnlinie sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des Themas Critical Loads von Stickstoff auf sensible Lebensräume ist bitte darzulegen, inwieweit sich der Tierbestand quantitativ und örtlich verändert. Unsere Immissionsschutzbehörde hat für derlei Vorhaben ein Formblatt, anhand dessen Angaben entschieden wird, wie die weiteren Schritte aussehen.

Der Anregung wird entsprochen; das Formblatt wird dem Umweltbericht beigelegt.

Da es sich um regelmäßig aufgesuchtes Gebiet handeln wird, sollten bitte auch Vorgaben zu künstlichem Licht gemacht werden. Hier kann der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung sehr hilfreich sein.

Der Anregung wird entsprochen; Angaben zur Minderung von „light-pollution“ und Auswirkung auf Arten werden im Umweltbericht gemacht (und ggf. erforderliche Maßnahmen/Festlegungen in den B-Plan zur Festsetzung übernommen).

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschlussvorschlag

Die Planung wird wie beschrieben korrigiert bzw. ergänzt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshöfen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

28d) LRA – Hoch-/Tiefbau

Aus Sicht des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen - Hoch- und Tiefbau bestehen bei plangemäßer Ausführung unter Beachtung der Inhalte dieser Stellungnahme keine Bedenken oder Einwendungen.

Die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m in der Zufahrt und einer der zulässigen Geschwindigkeit und örtlichen Situation entsprechenden Länge im Lehweg sind für den geplanten Erschließungsweg in die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Belastungen und Emissionen sollte in der Begründung/im Textteil hingewiesen werden. Die Bauwerber haben ggf. notwendige Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.

Stellungnahme der Gemeinde

Dem wird entsprochen, die Sichtdreiecke werden gemäß der Angaben nachgetragen sowie ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die Planung wird wie beschrieben zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde

Der Gemeinderat von Oberhausen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“ im Ortsteil Unterhausen aufgestellt. Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Planungsbereich besteht die Absicht, ein Wohnhaus mit Hofstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung und Pferdehaltung zu erreichen.

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 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.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

Beschlussvorschlag

Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4 Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

32) Regionaler Planungsverband

Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat der Regionsbeauftragte anhängende gutachtliche Äußerung abgegeben.

In der vorliegenden Form kann den Planungen - auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Regionsbeauftragten Dr. Wagner vom 23.12.2024 - aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden.

Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachterlichen Äußerung zu verweisen.

Planung

Die Gemeinde Oberhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Hofstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie Pferdehaltung zu schaffen. Dazu soll ein Plangebiet (insg. ca. 1,4 ha) am südwestlichen Ortsrand von Unterhausen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. der östliche Teil des Plangebietes (ca. 0,5 ha) ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und grenzt an bestehende, im Wesentlichen gemischte Bebauung an. Die Errichtung von Gebäuden soll im Ostteil des Plangebietes erfolgen, in diesem Bereich sind einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Im Westteil soll ein u.a. Pferdereitplatz (Paddock) erstellt werden.

Bewertung

Der Bedarf für die Planung ist durch das konkrete Einzelvorhaben gegeben. Allerdings geht das Ausmaß der geplanten Wohngebietsausweisung um mehr als das Doppelte über die geplante Bebauung hinaus und überschreitet zudem um fast einen Hektar stark die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsfläche. Da in diesem Bereich laut Begründung keine Wohnnutzung sondern ausschließlich Reitanlagen bzw. Weideflächen vorgesehen ist, ist sehr zu hinterfragen, ob hier die in den Festsetzungen gewählte Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) sachgerecht ist. Für diesen Teil der Planungen ist die Wahl einer anderen Nutzungsart (z.B. Grünfläche, Sondergebiet) zu fordern. Anderenfalls wäre u.a. gem. LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 1 Abs. 3 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB plausibel und nachvollziehbar der Bedarf für die entsprechende Wohngebietsausweisung nachzuweisen. Für den restlichen Teil sollte geprüft werden, ob auch hier ein Wohngebiet wirklich die passende Nutzungsart darstellt für u.a. ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen mit Pferdestall und Lager-/Maschinenhalle. Eine Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde sollte empfohlen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erscheint ggf. auch erforderlich.

Bezüglich der Ausführungen unter Pkt. 5 der Begründung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass gem. RP 10 3.4.4 Z auf eine Ortsrandeingrünung zu achten ist. Hierzu sollten die Planunterlagen explizit noch entsprechend ergänzt werden.

Gem. RP 10 5.1.3.5 Z ist bei der Anlage von Reiterhöfen regelmäßig ein Netz von Reitwegen vorzusehen, welches von Rad und Wanderwegen getrennt ist. Hierzu ist die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Planungen in der vorliegenden Form aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden sollte.

(Anm.d.Verf.: Wird zusammen mit 33 behandelt)

33) Regierung von Oberbayern

Planung

Die Gemeinde Oberhausen plant mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Hofstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Pferdehaltung im Ortsteil Unterhausen zu schaffen. Für die Pferdehaltung ist ein Pferdestall, eine Lager-/Maschinenhalle sowie ein Longier- /Reitplatz geplant. Die Gebäude schließen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an den bestehenden Siedlungsbereich an. Der vorgesehene Reitplatz (Paddock) schließt südwestlich an die geplanten Gebäude an. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (ca. 0,45 ha) ist im derzeit rechtgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich des Lehenwegs schließt gemischte Bebauung an. Laut der Planzeichnung soll die gesamte Fläche des Plangebietes (ca. 1,38 ha) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Laut Begründung beläuft sich die überbaute Fläche auf ca. 0,1 ha und die Fläche für Grünland auf ca. 0,9 ha. Die übrige Fläche (ca. 0,38 ha) ist für den Reitplatz, Stellplätze sowie die Wege innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Bewertung

Der Umgriff der im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches geplanten Bebauung deckt sich überwiegend mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Die Flächen für den südwestlich angrenzenden Reitplatz sowie das Grünland sollen laut Bebauungsplan auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Nutzungsart erscheint insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet um ca. 1 ha den als Wohnbaufläche dargestellten Bereich im Flächennutzungsplan überschreitet, als nicht sinnvoll gewählte Nutzungsart. Die Ausweisung als Grünfläche oder Sondergebiet erscheint aus Sicht der Landesplanung passender. Da die Fläche im westlichen Teil derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt ist, wird des Weiteren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein.

Sollte an der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet festgehalten werden, wäre überdies eine plausible Bedarfsbegründung erforderlich. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 1.1.3 (G), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) sowie § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Zudem wäre gemäß RP 10 3.2.1 (Z) und LEP 3.2 (Z) nachzuweisen, dass keine entsprechenden Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Unter Punkt 5 der Begründung wurde aufgeführt, dass eine „Eingrünung nicht erforderlich“ sei. Dies widerspricht jedoch dem Ziel 3.4.4 im Regionalplan der Region 10 demzufolge auf „eine gute

Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden soll“. Die Planunterlagen sind hierzu entsprechend zu ergänzen.

Gemäß dem Ziel 5.1.3.5 im Regionalplan der Region 10 soll „bei der Anlage von Reiterhöfen regelmäßig ein Netz von Reitwegen vorgesehen werden, das von Wander- und Radwegen getrennt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung sind demzufolge um Aussagen hinsichtlich des Netzes von Reitwegen zu ergänzen. Hierzu wurden bislang keine Angaben gemacht.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn die Ziele und Grundsätze beachtet bzw. berücksichtigt werden. Insbesondere die Ziele 3.4.4 und 5.1.3.5 des Regionalplans der Region 10 sind im weiteren Verfahren zu beachten, andernfalls sind Zielkonflikte in der vorliegenden Fassung vom 05.12.2024 nicht auszuschließen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

Stellungnahme der Gemeinde

Wie schon beim LRA ausgeführt, wird künftig von einer Ausweisung als WA abgesehen, da eine Gebietstypisierung gemäß BauNVO im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich und hier auch für die Planung nicht weiter zielführend ist.

Die Eingrünung wird in Art und Umfang bei der UNB behandelt und dort auch entsprechend in der Planung verankert. Es wird daher für diese beiden Punkte auch auf das LRA verwiesen.

Entgegen der Forderung des Regionalplans existieren in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Reiterhofs keine Reitwege. Dies bedeutet, dass eine direkte Anbindung an ein solches Netz nicht realisierbar ist.

Um den Anforderungen des Regionalplans gerecht zu werden, wäre die Anlage neuer Reitwege erforderlich. Dies ist jedoch mit zusätzlichen Kosten und Aufwand verbunden und kann unter Umständen die Realisierung des Reiterhofs gefährden oder verzögern.

Alternative Lösungen

Da eine Anbindung an bestehende Reitwege nicht möglich ist, müssen alternative Lösungen gefunden werden. Hierzu könnten beispielsweise gehören:

- . Die Schaffung eines privaten Reitwegenetzes auf dem Gelände des Reiterhofs.
- . Die Kooperation mit anderen Reiterhöfen oder Grundstückseigentümern, um ein gemeinsames Reitwegenetz zu schaffen.
- . Die Nutzung öffentlicher Wege, die für das Reiten geeignet sind (sofern vorhanden und erlaubt).

Fazit

Die fehlende Anbindung an bestehende Reitwege stellt ein Problem für die Einhaltung des Regionalplanes bei Errichtung des Reiterhofs dar. Es ist jedoch nicht möglich, dieses Problem ohne erhöhten finanziellen Aufwand zu lösen.

Da nicht von einer überregionalen Bedeutung dieser Anlage ausgegangen wird, wird auf die Nutzung nahegelegener Wege zurückgegriffen, bis sich ggf. eine bessere Infrastruktur für Reiter einrichten lässt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die beschriebenen Punkte in der Planung anzupassen. Da für die Thematik Reitwegenetz jetzt keine abschließende Lösung gefunden werden kann, verbleibt dieser Punkt unerfüllt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

33) Regierung von Oberbayern

Planung

Die Gemeinde Oberhausen plant mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Hofstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Pferdehaltung im Ortsteil Unterhausen zu schaffen. Für die Pferdehaltung ist ein Pferdestall, eine Lager-/Maschinenhalle sowie ein Longier- /Reitplatz geplant. Die Gebäude schließen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an den bestehenden Siedlungsbereich an. Der vorgesehene Reitplatz (Paddock) schließt südwestlich an die geplanten Gebäude an. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (ca. 0,45 ha) ist im derzeit rechtgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich des Lehenwegs schließt gemischte Bebauung an. Laut der Planzeichnung soll die gesamte Fläche des Plangebietes (ca. 1,38 ha) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Laut Begründung beläuft sich die überbaute Fläche auf ca. 0,1 ha und die Fläche für Grünland auf ca. 0,9 ha. Die übrige Fläche (ca. 0,38 ha) ist für den Reitplatz, Stellplätze sowie die Wege innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Bewertung

Der Umgriff der im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches geplanten Bebauung deckt sich überwiegend mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Die Flächen für den südwestlich angrenzenden Reitplatz sowie das Grünland sollen laut Bebauungsplan auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Nutzungsart erscheint insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet um ca. 1 ha den als Wohnbaufläche dargestellten Bereich im Flächennutzungsplan überschreitet, als nicht sinnvoll gewählte Nutzungsart. Die Ausweisung als Grünfläche oder Sondergebiet erscheint aus Sicht der Landesplanung passender. Da die Fläche im westlichen Teil derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt ist, wird des Weiteren eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein.

Sollte an der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet festgehalten werden, wäre überdies eine plausible Bedarfsbegründung erforderlich. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 1.1.3 (G), LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) sowie § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Zudem wäre gemäß RP 10 3.2.1 (Z) und LEP 3.2 (Z) nachzuweisen, dass keine entsprechenden Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Unter Punkt 5 der Begründung wurde aufgeführt, dass eine „Eingrünung nicht erforderlich“ sei. Dies widerspricht jedoch dem Ziel 3.4.4 im Regionalplan der Region 10 demzufolge auf „eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden soll“. Die Planunterlagen sind hierzu entsprechend zu ergänzen.

Gemäß dem Ziel 5.1.3.5 im Regionalplan der Region 10 soll „bei der Anlage von Reiterhöfen regelmäßig ein Netz von Reitwegen vorgesehen werden, das von Wander- und Radwegen getrennt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung sind demzufolge um Aussagen hinsichtlich des Netzes von Reitwegen zu ergänzen. Hierzu wurden bislang keine Angaben gemacht.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn die Ziele und Grundsätze beachtet bzw. berücksichtigt werden. Insbesondere die Ziele 3.4.4 und 5.1.3.5 des Regionalplans der Region 10 sind im weiteren Verfahren zu beachten, andernfalls sind Zielkonflikte in der vorliegenden Fassung vom 05.12.2024 nicht auszuschließen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

Stellungnahme der Gemeinde

Wie schon beim LRA ausgeführt, wird künftig von einer Ausweisung als WA abgesehen, da eine Gebietstypisierung gemäß BauNVO im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich und hier auch für die Planung nicht weiter zielführend ist.

Die Eingrünung wird in Art und Umfang bei der UNB behandelt und dort auch entsprechend in der Planung verankert. Es wird daher für diese beiden Punkte auch auf das LRA verwiesen.

Entgegen der Forderung des Regionalplans existieren in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Reiterhofs keine Reitwege. Dies bedeutet, dass eine direkte Anbindung an ein solches Netz nicht realisierbar ist.

Um den Anforderungen des Regionalplans gerecht zu werden, wäre die Anlage neuer Reitwege erforderlich. Dies ist jedoch mit zusätzlichen Kosten und Aufwand verbunden und kann unter Umständen die Realisierung des Reiterhofs gefährden oder verzögern.

Alternative Lösungen

Da eine Anbindung an bestehende Reitwege nicht möglich ist, müssen alternative Lösungen gefunden werden. Hierzu könnten beispielsweise gehören:

- . Die Schaffung eines privaten Reitwegenetzes auf dem Gelände des Reiterhofs.
- . Die Kooperation mit anderen Reiterhöfen oder Grundstückseigentümern, um ein gemeinsames Reitwegenetz zu schaffen.
- . Die Nutzung öffentlicher Wege, die für das Reiten geeignet sind (sofern vorhanden und erlaubt).

Fazit

Die fehlende Anbindung an bestehende Reitwege stellt ein Problem für die Einhaltung des Regionalplanes bei Errichtung des Reiterhofs dar. Es ist jedoch nicht möglich, dieses Problem ohne erhöhten finanziellen Aufwand zu lösen.

Da nicht von einer überregionalen Bedeutung dieser Anlage ausgegangen wird, wird auf die Nutzung nahegelegener Wege zurückgegriffen, bis sich ggf. eine bessere Infrastruktur für Reiter einrichten lässt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die beschriebenen Punkte in der Planung anzupassen. Da für die Thematik Reitwegenetz jetzt keine abschließende Lösung gefunden werden kann, verbleibt dieser Punkt unerfüllt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 20. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

35) Schwaben Netz

Es wird mitgeteilt, dass gegen den genannten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände erhoben werden.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nahe am Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. (Lehenweg 3)

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen 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.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen, es wird ein Hinweis auf die bestehende Erdgasleitung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, den Textteil um einen Hinweis zu ergänzen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

36) Staatliches Bauamt IN

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen, kein Beschluss erforderlich.

Beschlussvorschlag

Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4

Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

39)Vodafone

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.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen, kein Beschluss erforderlich.

Beschlussvorschlag

Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025


Förg
Geschäftsleitung



Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates vom 13. März 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 4	Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und jeweilige Billigung sowie Durchführung der formellen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 39 "Lehen" im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 13.03.2025
------------------	--

Sachverhalt:

Bauleitplanung: Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“
im Gemeindeteil Unterhausen

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgegeben und wie nachfolgend aufgeführt behandelt:

I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) folgende Träger haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 01) Amt für Ländliche Entwicklung
- 03) Bayerischer Bauernverband
- 04) Bay. LA für Denkmalpflege (Baudenkmäler)
- 08) Bund Naturschutz
- 11) Deutsche Glasfaser
- 12) Deutsche Telekom
- 15) Gemeinde Ehekirchen
- 18) Stadt Neuburg
- 19) HWK Ingolstadt

- 20) HWK München
- 22) IB Ledermann
- 23) Kreisbrandrat
- 24) Kreishandwerkerschaft
- 25) Kreisheimatpfleger
- 26) Landesbund für Vogelschutz
- 27) LRA – Landkreisbetriebe
- 31) Markt Rennertshofen
- 34) Reg.v.Obb. – Bergamt
- 37) Standwerke Ingolstadt
- 38) Vermessungsamt Ingolstadt

b) folgende Träger haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- 07) Bistum Augsburg
- 09) Bundeswehr
- 16) Gemeinde Rohrenfels
- 17) LRA – Gesundheitsamt
- 21) IHK
- 30) Markt Burgheim

c) folgende Träger haben Anregungen vorgebracht:

- 02) Amt für Ernährung, LWS und Forsten
- 05) Bay. LA für Denkmalpflege
- 06) Bayernwerk AG
- 10) DB AG
- 13) Eisenbahn-Bundesamt
- 14) Fernleitungsbetriebsgesellschaft
- 28a) LRA – Baurecht
- 28b) LRA – Ortsplanung
- 28c) LRA – Untere Naturschutzbehörde
- 28d) LRA – Hoch-/Tiefbau
- 29) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde
- 32) Regionaler Planungsverband
- 33) Regierung von Oberbayern
- 35) Schwaben Netz
- 36) Staatliches Bauamt IN
- 39) Vodafone
- 40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

40) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Oberhausen erfolgt durch den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Neuburg a. d. Donau. Wasserschutzgebiete sind vom vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Lehen“ nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

2.1 Grundwasser- und Bodenschutz

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten. Bei Erdarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben angelehnt an die DIN 19639 zu beachten. Das bedeutet insbesondere, dass der Ober- und Unterboden wenig befahren bzw. nicht unterschiedlich belastet werden soll sowie bei Zwischenlagerung und Wiedereinbau darauf zu achten ist, dass das Schutzgut Boden nicht unnötig versiegelt wird und die natürlichen Bodeneigenschaften erhalten bleiben / wiederhergestellt werden.

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 aktuellsten Fassung zwingend zu beachten.

2.2 Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.

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 504 EW) gereinigt. Im der Entwässerungsplanung der Gemeinde Unterhausen wurde das Baugebiet „Lehen“ 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 ortsnah 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 (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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich vorgesehen. Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt in der Verantwortung des Vorhabensträgers und wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Bei Starkregen sind keine Hinweise bekannt (siehe Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten im Umweltatlas Bayern).

Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die genannten Hinweise wie beschrieben in den Textteil aufzunehmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 08.12.2024 bis einschließlich 20.01.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen in der Fassung vom 13.03.2025 zu billigen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Lehen“ im Gemeindeteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 dafür

Herr Habermayr erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt. 1. Bürgermeister Gößl lässt darüber abstimmen gemäß Art. 49 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO): 13:0 dafür.

Herr Habermayr enthält sich somit der Beratung und der Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 14 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung mit dem Original der Niederschrift übereinstimmt.

Gemeinde Oberhausen, den 17. März 2025

Förg
Geschäftsleitung

