

Beschlussauszug



Auszug aus der Niederschrift über die 94. Sitzung des Gemeinderates vom 16. Oktober 2025 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Oberhausen

TOP-Nr. 3	Beratung und Beschluss über die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanentwurfes Nr. 31 "Südliche Hauptstraße" im Gemeindeteil Oberhausen der Gemeinde Oberhausen
------------------	---

Sachverhalt:

Bauleitplanung:	Gemeinde Oberhausen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
------------------------	---

Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 3 „Südliche Hauptstraße“ im Gemeindeteil Oberhausen der Gemeinde Oberhausen
------------------	---

hier: Würdigung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 10.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Südliche Hauptstraße“ im Gemeindeteil Oberhausen der Gemeinde Oberhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.04.2025 bis 14.05.2025 durchgeführt.

Es ging eine Äußerung seitens der Bürger ein.

1. Bürger 1, Stellungnahme vom 08.06.2025

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Südliche Hauptstraße". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an meinen landwirtschaftlichen Betrieb an. Bedenken: Mögliche Beschwerden der zukünftigen Anwohner und Betriebe wegen Lärm durch Tiere, Maschinen, Anlagen und landwirtschaftlichen Verkehr. Als Landwirt bin ich stets bemüht jede Lärmbelästigung zu vermeiden oder zu minimieren, jedoch muss es weiterhin uneingeschränkt möglich sein allen landwirtschaftlichen Tätigkeiten an Sonn- und Feiertagen, sowie Tag und Nacht nachzugehen, darin eingeschlossen Reparatur- und Wartungsarbeiten an Maschinen und Anlagen. Es sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen ergriffen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Art der Nutzung der vorliegenden Planung als gemischte Baufläche, mit den entsprechend zulässigen Immissionen, entspricht der ursprünglichen Nutzung in der Ortsmitte von Oberhausen. Ein Hinweis auf Emmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird im BP ergänzt. Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes werden aufgrund der aktuellen Planung nicht weiter eingeschränkt. Der Ausbau der Kreisstraße (Hauptstraße) obliegt der Kreisstraßenbauverwaltung und ist

werden, um die Auswirkungen von eventuellen Lärmbelastungen zu minimieren.
Mögliche Beschwerden wegen Geruchsbelastungen.
Mein landwirtschaftlicher Betrieb hält Hühner, es werden Dünge- und Pflanzenschutzmittel gelagert und es sind Lagerstätten für land- und forstwirtschaftliche Güter vorhanden die Gerüche verbreiten können.
Der bisherige Betrieb und auch eine evtl. Vergrößerung der Lagerstätten und/oder der Anzahl der Tiere muss auch zukünftig gewährleistet sein und darf nicht beschränkt sein durch die Anwesenheit der nahen Wohnbebauung.
Staubbelastung:
Staub, insbesondere bei Trockenheit, beim Transport oder beim Hantieren von land- und forstwirtschaftlichen Gütern können Wohngebäude verschmutzen und die Wohnqualität beeinträchtigen. Hier könnte eine vergrößerte Pufferzone oder die Errichtung von Grünflächen Abhilfe schaffen.
Zufahrt zu meinem Betrieb, sowohl von der Hauptstraße aus, als auch von der Nußbaumstraße muss auch mit überbreiten Erntemaschinen (mit entsprechender Bereifung mehr als 3 Meter) und bei gleichzeitigem LKW-Verkehr weiterhin möglich sein. Ich empfehle die verbleibende Straßenbreite, unter Berücksichtigung der Bepflanzung und der geparkten Fahrzeuge, dahingehend zu überprüfen.
Fazit:
Ich bitte Sie, meine Bedenken und Vorschläge bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ich bin gerne bereit, mich an einem Dialog zu beteiligen und meine Erfahrungen und Kenntnisse weiterzugeben.

nicht Inhalt des Bebauungsplanes.
Die Nußbaumstraße bleibt im Bestand erhalten und ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

Abstimmung

12:0 dafür

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Abteilung Bodendenkmäler
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
- Deutsche Glasfaser
- Gemeinde Ehekirchen
- Gesundheitsamt
- Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau
- Handwerkskammer Ingolstadt
- Handwerkskammer München
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Stadtwerke Neuburg

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Kein Beschluss

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

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen – Kommunalaufsicht (Schreiben vom 09.05.2025)
- Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 27.05.2025)
- Bischöflicher Finanzkammer (Schreiben vom 20.05.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 20.05.2025)
- Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (Schreiben vom 07.05.2025)
- Gemeinde Rohrenfels (Schreiben vom 19.05.2025)
- Markt Burgheim (Schreiben vom 19.05.2025)
- Markt Rennertshofen (Schreiben vom 26.05.2025)
- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 27.05.2025)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 22.05.2025)
- Vodafone GmbH (Schreiben vom 05.06.2025)

Kein Beschluss

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

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Bauamt (Schreiben vom 02.06.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Ortsplanung (Schreiben vom 27.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Naturschutz (Schreiben vom 27.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Hoch- und Tiefbau (Schreiben vom 07.05.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Immissionsschutz (Schreiben vom 06.06.2025)
- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Immissionsschutz (Schreiben vom 06.06.2025)
- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 26.05.2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 15.05.2025)
- Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 20.05.2025)
- Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 03.06.2025)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Ingolstadt Pfaffenhofen (Schreiben vom 04.06.2025)
- Schwaben Netz GmbH (Schreiben vom 13.05.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 05.06.2025)
- Landkreisbetriebe (Schreiben vom 24.06.2025)

1. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen – Bauamt (Schreiben vom 02.06.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Festsetzungen: Zu 2.1: Es wird empfohlen, die ausnahmsweise gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO auszuschließen. Zu 3.3: Bei den Gebäuden mit einer Geschossentwicklung von II+D kann entlang der Hauptstraße einer Wandhöhe von 7,5 m zugestimmt werden, da in den Erdgeschossen mit gewerblichen Nutzungen zu rechnen ist und damit	Zu 2.1 Dem Vorschlag wird entsprochen Zu 3.3 Der Anregung wird teilweise entsprochen. Das an der Nußbaumstraße westlich geplante Gebäude wird in seiner Kubatur deutlich reduziert, um auf die unmittelbare Nachbarschaft des angrenzenden Einfamilienhauses zu reagieren. Die Geschossigkeit wird nun mit E+D, die max.

vermutlich im EG höhere Raumhöhen vorhanden sind als bei reinen Wohngebäuden. An der Nußbaumstraße hingegen ist auch im EG mit keiner gewerblichen Nutzung zu rechnen, sondern mit reinen Wohngebäuden. Bei einer Wandhöhe von 7,5 m könnten damit im Dachgeschoss Kniestöcke von deutlich mehr als 1,0 m entstehen. Daher wird empfohlen, die Wandhöhe für die Gebäude an der Nußbaumstraße zu reduzieren um hier, genau wie an der Hauptstraße Kniestöcke von max. 1,0 m zu erhalten.

Zu 4:

Die Festsetzung zur Bauweise fehlt und ist zu ergänzen.

Zu 4.5:

Hier sollte nochmal geprüft werden, ob z.B. Mülltonnen und Fahrradstellplätze vollständig innerhalb des Gebäudes in der Tiefgarage untergebracht werden können. Andernfalls sollte für Fahrräder und Mülltonnen entsprechende Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen werden.

Zu 7.3:

Da in den erdgeschossigen Bereichen auch gewerbliche und soziale Nutzungen geplant sind, ist an den Fassaden auch mit Werbeanlagen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Festsetzungen zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen mit aufzunehmen.

Sonstiges:

Für das östliche Wohnhaus fehlt die Zuordnung einer Nutzungsschablone. Diese ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Wandhöhe mit 4,5 m festgesetzt.

Das östliche Gebäude ist deutlich abgesetzt und kann mit der geplanten Kubatur und Wandhöhe, in Kontext mit der nördlich, an der Hauptstraße geplanten Bebauung, ortsplannerischen so vertreten werden.

Zu 4.

Da keine weiteren Festsetzungen getroffen sind gilt die offene Bauweise (max. 50m).

Zu 4.5

Mülltonnen und Fahrradstellplätze können gem. der vorliegenden Objektplanung zum Teil in die Gebäude (Tiefgarage) integriert werden.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden ergänzt. Zum Teil werden Bereiche ohne Nebenanlagen gesichert, bzw. nur mit deutlich reduzierter Grundfläche zugelassen oder als Gemeinschaftsgerätekäuschen zusammengefasst. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit einem Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Flächen und einer Grundfläche von max. 12 m² zulässig.

Zu 7.3

Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ergänzt.

Zulässig sollen nur ortsbildverträgliche Ausführungen mit Einzelbuchstaben, Ornamenten oder Emblemen im Bereich der straßenzugewandten Fassaden, sowie ein Pylon im Zufahrtbereich sein.

Sonstiges

Die Nutzungsschablonen sind jedem Gebäude zugeordnet.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

Abstimmung

12:0 dafür

2. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen – Ortsplanung (Schreiben vom 27.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die o. g. Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 10.04.2025 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Die Überplanung des dargestellten Bereichs wird städtebaulich ausdrücklich befürwortet, da es sich um eine gestalterisch anspruchsvolle Nachverdichtung des Innenbereichs handelt. Vorgesehen ist eine dorfgebietstypische Bebauung mit bis zu einer dreigeschossigen Bauweise der Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach sowie erdgeschossigen Anbauten mit Flachdach.</p> <p>Mit den unter 7.6 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen gestalterischen Regelungen besteht aus ortsplannerischer Sicht ausdrücklich Einverständnis. Neben dem Ausschluss von aufgeständerten Modulen, was ausdrücklich zu begrüßen ist, wird angeregt, ausschließlich rechteckige Modulflächen festzusetzen, da in Treppenform und zueinander versetzt angeordnete Module sehr unruhig und auffällig wirken und die Dachlandschaft verunstalten und das Ortsbild in negativer Weise beeinträchtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf weitere, detaillierte Festsetzungen zu Modulflächen wird verzichtet, um eine bedarfsgerechte Ausführung nicht weiter einzuschränken.</p> <p>Die Festsetzungen zur Grünordnung werden in Abstimmung mit der UNB ergänzt. (s. auch Abwägung zu Pkt.3 – Kreisfachberatung Gartenkultur und Landespflege)</p>

Die beabsichtigte Begrünung des Areals erscheint sehr dürftig. Je 600 m² angefangene Grundstücksfläche ist gerade mal ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Entsprechend der Höheren Landesplanungsbehörde soll bei Baugebieten auf eine gute Durchgrünung und Eingrünung 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, auch zwischen den Gebäuden schmale Pflanzstreifen und in den Vorgartenbereichen Pflanzflächen vorzusehen und festzusetzen. Grün gliedert und belebt die 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.
Weitere Anregungen, Hinweise oder Einwände sind nicht veranlasst

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Die Planung ist zur Grünordnung gem. Beschluss zu Pkt.3 entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Die Planung ist zur Grünordnung gem. Beschluss zu Pkt.3 entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

Abstimmung

12:0 dafür

3. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Naturschutz (Schreiben vom 27.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde: Die vorgelegte Planung betrifft einen Bereich, der mit Sträuchern bestanden war und auf dem (alte) Häuser gestanden sind. Gerade der hängige und ungestörte Bereich mit den dichteren Gehölzstrukturen bot gerade Haussperlingen eine Struktur, die geeignet war ihr Sozialverhalten ausleben zu können. Diese Vögel, die wir auch als Wintergäste bei uns haben, benötigen neben Nahrung und Wohnraum auch größere ungeschnittene Sträucher, damit sie dort ihr ausgeprägtes Sozialverhalten leben können. Diese, Strukturen wurden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens des Vorhabenträgers beseitigt um Baufreiheit zu schaffen. Die Untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die Gehölze in der Brutvogelfreien Zeit gerodet wurden und es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in diesem Zusammenhang gekommen ist; Die Häuser auf Flurnummer 4/1 Gemarkung Oberhausen - welche bereits abgerissen wurden - hatten aufgrund ihrer starken Eingrünung und des Alters die Eignung für Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz (Vogel des Jahres) geeignete Strukturen aufzuweisen. Obwohl Haussperlinge zu den Kulturfolgern zählen, unterliegen sie einem negativen Bestandstrend. Gründe hierfür sind Nahrungsverknappung durch Flächenversiegelung und das Kurzhalten der Rasenflächen sowie ein Rückgang der Nistmöglichkeiten durch Neubau und Abdichtung der Fassaden. Zur Kompensation des Lebensraumverlustes mit all seinen</p>	<p>Die Hinweise zu Haussperlingen werden zur Kenntnis genommen. Auf weitere Festsetzungen zum Artenschutz wird verzichtet. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weiter ergänzt (s. Abwägung zur Stellungnahme Kreisfachberatung) Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege: Mit dem Sachgebiet hat eine intensive Abstimmung zur Grünordnung auf Grundlage der, zum Teil bereits vorliegenden Objektplanung stattgefunden. Das Ergebnis - Pflanzgebote, Qualitäten usw. - wird in den Bebauungsplan eingearbeitet und festgesetzt.</p>

Strukturen ist im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes nichts zu lesen. Auch vor dem Hintergrund der immer wärmer werdenden Jahre und der Zunahme von Wetterextremen sollte der Grünordnung ein höherer Stellenwert beigemessen werden. Zum einen erhöht sich damit die Lebensqualität der Anwohner vor Ort und zum anderen dann auch für Tiere wie die „Gartenvögel“, die einen bewohnbaren Lebensraum vorfinden.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung zu überarbeiten und mindestens eine größere Strauchgruppe (ungeschnitten und 4 m im Durchmesser einzuplanen. Flachdächer sind soweit möglich mit Dachbegrünung zu versehen. Der Bebauungsplan lässt auch zu, dass Festsetzungen getroffen werden, dass Nistmöglichkeiten an geeigneten Stellen an der Hausfassade angebracht werden. Entweder eingebaut in die Fassade oder fertige Nistkästen wie die der Firma Schwegler (Haussperlingskolonie).

Stellungnahme der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege zur Grünordnung im Innenbereich:

Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Südliche Hauptstraße" der Gemeinde Oberhausen in der Vorentwurfsfassung vom 10.04.2025 zwar grundsätzlich Einverständnis. Jedoch ist der Vorentwurf noch viel zu wenig detailliert. Da sich der Geltungsbereich in exponierter Lage in der Ortsmitte von Oberhausen befindet, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans hier einen höheren qualitativen Planungsstandard sowie einen höheren Detaillierungsgrad der Festsetzungen, um Fehlentwicklungen in der Ortsbildgestaltung zu vermeiden. Aufgrund der dichten Bebauung ist es unbedingt notwendig, alle Bauräume, die nicht zwingend benötigt werden, als Grünflächen zu überplanen. Gerade im zentralen Bereich auf Flurstück 6/0 wäre eine größere gemeinschaftliche Grünfläche mit Aufenthaltsbereichen, Grünstrukturen und Verbindungswegen als Grünzug zwischen den Gebäudekörpern unbedingt wichtig und notwendig. Die Baugrenzen sind entsprechend zu verkleinern.



Vorschlag für eine detaillierte Darstellung der Grünflächen mit möglichen Baumstandorten

Weiter fehlen sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen:

- Angaben zu Anordnung und Ausführung ausgewiesener Müllstandorte
- Angaben zu Anordnung und Ausführung von notwendigen Fahrradabstellplätzen
- Lage privater Verkehrsflächen: Zuwegungen zu Gebäudeeingängen, Verbindungswege
- Lage von notwendigen Flächen für die Feuerwehr und für

die Anlieferung der Gewerbeeinheiten

- Angaben zur Regenwasserversickerung (Anschluss an Mischwasserkanal?)
- Angaben zur Höhenplanung und Terrassierung des Baugebietes (maximale Höhen von Stützmauern, Mindestabstand von Stützmauern zueinander, Vorpflanzungen, Fassadenbegrünung)
- Angaben zur Lage und Ausführung ausgewiesener privater Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebietes mit detaillierten Festsetzungen zur Bepflanzung (bisher nur 6 Bäume entlang der Kreisstraße und 1 Baum je 600 m² Grundstücksfläche)
- Angaben und detaillierte Festsetzungen zur Dach- und evtl. Fassadenbegrünung

zu 2. Festsetzungen - 4.3 Bauraum für Tiefgaragen:

Für eine Durchgrünung des Baugebietes zwischen den Gebäudekörpern ist eine punktuelle Bepflanzung mit Kleinbäumen und Großsträuchern unabdingbar. Hierzu ist entsprechend der FLL-Richtlinie für Dachbegrünungen eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat mit mind. 80 cm für Großsträucher und mind. 100 cm für Kleinbäume vorzusehen und hier festzusetzen. Die Überdeckung kann auch durch punktuelle Höhenmodellierungen im Bereich der Baum-/Strauchpflanzungen bewerkstelligt werden.

zu 2. Festsetzungen - 6. Grünflächen, Grünordnung,

Frelanlagen:

Vor den Punkten 6.1 und 6.2 sind folgende allgemein gültige Festsetzungen zu ergänzen:

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

Entsprechend FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" ist für Bäume in Belags- und Verkehrsflächen eine unterirdische durchwurzelbare Pflanzgrube mit einer Fläche von mind. 24 m² und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Zur Wurzelraumerweiterung unter den Belagsflächen ist der Einbau von Vegetationstragschichten vorzusehen. Dies ist insbesondere daher wichtig, um späteren Wurzelschäden in Pflasterbelägen vorzubeugen und dem Baum ausreichend Wurzelraum für eine gesunde Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Bei allen Baumpflanzungen ist außerdem ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und neuen Versorgungsleitungen einzuhalten. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen im Leitungsraben vorzusehen.

zu 2. Festsetzungen - 6.1 Pflanzflächen mit Pflanzgebot:

Hier ist eine Artenauswahlliste zu ergänzen und die Mindestpflanzqualität anzupassen. Bei der Pflanzung eines Baums mit einem Mindeststammumfang von 60 cm handelt es sich um eine Großbaumverpflanzung, die hohe Kosten verursacht und deren Anwuchserfolg nicht garantiert ist. Hier sind aus fachlicher Sicht kleinere Pflanzqualitäten sinnvoller. Um dem Baum für die spätere Entwicklung genügend Wurzelraum zu geben sind unter den angrenzenden Belagsflächen sog. Vegetationstragschichten zur Wurzelraumerweiterung einzubauen (siehe allg. Festsetzung oben). Der Text ist wie folgt zu ändern: Auf den festgesetzten Pflanzflächen ist jeweils ein standortgerechter, klimaangepasster, großkroniger Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen: Mindestpflanzqualität: Hochstamm aus extra breitem Stand,

mit hohem Kronenansatz, mind. 3 x v., m.Db., StU 18-20 cm

zu 2. Festsetzungen - 6.2 Je 600 m² Grundstücksfläche:

Entsprechend den Standards im Landkreis ist hier mind. je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, was bei Anrechnung der 6 Straßenbäume auf einer Gesamtfläche von ca. 7.600 m² (ohne Straßenraum) mind. 25 Bäumen entspricht. Für die privaten Grünflächen ist außerdem ein eigenes Planzeichen (flächig grün, siehe Vorschlag Planzeichnung) mit aufzunehmen und folgender Text zu ergänzen:

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster, Laubbaum entsprechend Pflanzliste 2 bzw. 3 zu pflanzen:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m.Db., StU 14-16 cm. Die in 6.1 festgesetzten Bäume dürfen auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die Baumpflanzungen sind durch Anpflanzungen, von Strauchgruppen und Heckenpflanzungen zu ergänzen. Die Vegetationsdecke ist außerhalb der Baum- und Strauchpflanzungen, wo es möglich ist, als extensive, artenreiche Wiesen- bzw. Blühfläche auszubilden. Diese Flächen sind maximal ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, frühestens ab 15. Juni, und das anfallende Mähgut abzufahren.

zu 2. Festsetzungen - 6.3 Pflanzlisten:

Für Bäume sind Pflanzlisten mit einer Artenauswahl zu ergänzen. Wir schlagen hier folgende vor:

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume für Straßenbegleitgrün

Hochstamm aus extra weitem Stand, mit hohem Kronenansatz, mind. 3 x v., m.Db., StU 18-20 cm

- *Gorylus cölurna* - Türkische Baum-Hasel
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' Gleditschie 'Skyline'
- *Liquidambar styraciflua* - Amberbaum
- *Ostrya carpinifolia* Hopfenbuche
- *Tilia cordata* 'Greehspire' ■ - Winter-Linde 'Greenspire'
- *Tilia tomentosa* 'Szeleste' bzw. 'Brabant'- Ungarische bzw. Brabanter Silber-Linde

Pflanzliste 2 - Mittel- und schmalkronige Bäume für Grünflächen außerhalb Tiefgarage

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
- *Fraxinus omus* - Blumen-Esche
- *Ginkgo biloba* 'Fastigiata Blagon' - Säulen-Fächerbaum
- *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- *Malus tschonoskii* - Scharläch-Apfel
- *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
- *Sorbus aria* 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- *Tilia cordata* 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Pflanzliste 3 - Kleinbäume für Grünflächen auf der Tiefgarage

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

in Absprache auch als mehrstämmige Solitärbäume möglich

- *Amelanchier lamarckii* - Kupfer-Felsenbirne
- *Crataegus x lavalleyi* 'Carrieri' - Apfeldorn
- *Malus Zierapfel* in Sorten - z. B. Zierapfel 'Evereste', 'Butterball', 'Red Sentinel' u. a.
- *Prunus cerasifera* 'Nigra' - Blut-Pflaume
- *Prunus sargentii* 'Accolade' - Zier-Kirsche 'Accolade'

- Prunus x hillieri 'Spire' — Schlanke Blüten-Kirsche 'Spire'
- Pyrus salicifolia - Weidenblättrige Birne (keine Hängeform)
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehlbeere

zu 2. Festsetzungen - 7.2 Höhenlagen von

Wohngebäuden:

Mit dem Bauantrag ist ein Höhenplan vorzulegen, in dem die genaue Höhenlage der Gebäude, Parkplätze und notwendiger Stützmauern sowie die anliegende Erschließungsstraße dargestellt sind, die Höhenangaben sind auf NN-Höhen zu beziehen.

zu 2. Festsetzungen - 7.4 Einfriedungen und Stützmauern:

Neben den Festsetzungen zu Einfriedungen sind hier Festsetzungen zu Stützmauern zur Terrassierung des hängigen Geländes mit aufzunehmen. Insbesondere im Bereich der beiden größeren Stellplatzbereiche im Norden werden Stützmauern zur Straße und zu den Gebäudekörpern hin' notwendig.

Hier ist die maximale Höhe der Stützmauern (z.B. 1 m) und der Mindestabstand mehrerer Stützmauern hintereinander (z.B. 1 oder 2 m) anzugeben. Stützmauern sind zur besseren optischen Einbindung mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Ranksystemen und Kletterpflanzen zu begrünen.

zu 2. Festsetzungen - 7.6 Dächer:

Bei I - Dachform: Flachdächer sind zu mind. 60 % zu begrünen. Die Begrünung ist als extensive Dachbegrünung (Mindestaufbauhöhe 8 cm) auszuführen.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

Abstimmung

12:0 dafür

4. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Hoch- und Tiefbau (Schreiben vom 07.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Aus Sicht des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen - Hoch- und Tiefbau bestehen bei plangemäßer Ausführung unter Beachtung der Inhalte dieser Stellungnahme keine Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m in der Zufahrt und 70 m in der Kreisstraße sind für jede geplante Zufahrt in die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Die Sichtdreiecke für die Hauptzufahrten wird ergänzt.</p> <p>Die Sichtdreiecke für mögliche weitere Zufahrten sind im Rahmen der Objektplanung zu prüfen.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Die Planung ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.	
Abstimmung	
12:0 dafür	

5. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen - Immissionsschutz (Schreiben vom 06.06.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
Folgende Hinweise sollten mit in den Bebauungsplan Nr. 31	Zwischenzeitlich liegt eine Schalltechnische

„Südliche Hauptstraße“ aufgenommen werden:
 „Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
 Für das gesamte Bauprojekt ist vor Baubeginn und insbesondere für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Ebenso ist der Schallschutznachweis für die Anforderungen der verwendeten Bauteile innerhalb des Gebäudes zu führen.“

Untersuchung des Büro Kottermair vom 26.08.2025 vor.
 Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung übernommen.
 Die Umsetzung und entsprechende Nachweise zur Objektplanung liegen in der Verantwortung der Bauherren und Ihrer Planer.

Beratung:

Herr Dieter Burgard empfiehlt, die Alternative, den Einbau durch Schallschutzmaßnahme, z. B. Wintergärten, zu streichen, sofern juristisch dies zulässig ist.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt unter Berücksichtigung der rechtlichen Erfordernisse auf die Alternative Schallschutzmaßnahme, z. B. Wintergarten, Vorbauten etc. zu verzichten und dem weiteren Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Die Planung ist auf Grundlage des Gutachtens anzupassen und zu ergänzen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Planung ist auf Grundlage des Gutachtens anzupassen und zu ergänzen. Auf die alternativen Schallschutzmaßnahmen, z. B. Wintergarten, Vorbauten etc. wird verzichtet.

Abstimmung

10:0 dafür
 Herr Ettenreich und Herr Ruf befinden sich zum Zeitpunkt der Abstimmung außerhalb des Sitzungssaals.

6. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 26.05.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Planung Die Gemeinde Oberhausen plant mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung ehemaliger Hofstellen in der Ortsmitte von Oberhausen zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat. Das Plangebiet (ca. 0,92 ha) liegt in der Ortsmitte von Oberhausen, südlich der Hauptstraße (Kreisstraße ND 31). Die ehemaligen Hofstellen sind z.T. bereits abgebrochen (Fl. Nr. 6). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Laut den Festsetzungen im Bebauungsplan sind insgesamt 5 Baufelder für Wohngebäude mit 1 bis 4 Vollgeschossen festgesetzt. Als Gestaltungsmerkmal der historischen Bebauung im Ortskern von Oberhausen soll die giebelständige Bauweise für die Hauptbaukörper an der Hauptstraße wieder festgesetzt und durch Baulinien gesichert werden. Diese sind mit steilen Satteldächern auszubilden. Die Stellplätze werden vorrangig in Tiefgaragen untergebracht.</p> <p>Bewertung Das Vorhaben wird als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie der Maßgabe zu flächen- und</p>	

energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen begrüßt (LEP 3.1 (G), LEP 3.2. (Z), RP10 3.1.1 (G), RP10 3.2.1 (Z)).

Neben gewerblichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der geplanten Gebäude an der Hauptstraße soll Wohnraum für ca. 50 – 60 Einwohner geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (LEP 1.2.2 (G)) und auch um den Herausforderungen des demographischen Wandels Rechnung zu tragen (LEP 1.2.1 (Z)), werden die geplanten Geschosswohnungsbauten begrüßt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Ortszentrums mit Schule, Feuerwehr, Kindergarten sowie dem Gemeindeamt. Somit kann mit der Planung dem Grundsatz 2.2.5 im LEP, demzufolge der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind [...], entsprochen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind laut den textlichen Festsetzungen PV-Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude zugelassen. Dies ist im Sinne von LEP 1.3.1 (G) zu begrüßen.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmung

11:0 dafür

Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.

Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 15.05.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7232-0235 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Clemens in Oberhausen“ Der Baubereich befindet sich im historischen Ortskern des 1214 im „Pappenheimer Urbar“ erwähnten Ortes Oberhausen. Auf dem bayerischen Urkataster von 1813 sind in diesem Areal eine Reihe von vermutlich frühneuzeitlichen Gebäuden erkennbar. Bei Ausgrabungen wurden zudem 2024 unmittelbar südlich Siedlungsbefunde der Vorgeschichte und des Mittelalters festgestellt. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Art. 8 BayDSchG (Meldepflicht) gilt allgemein und ist zu beachten.</p>

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, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Das genannte Bodendenkmal ist nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen und auf die besonderen Schutzbestimmungen ist hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

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

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter:
[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf](#)
(bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen

frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

Abstimmung

11:0 dafür

Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.

Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

8. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 20.05.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich keine von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p><u>Kabelplanungen</u></p> <p>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.</p> <p>Im überplanten Bereich sollen neue Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.</p> <p>Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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</p>	

erforderlich.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.

Abstimmung

11:0 dafür
Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.
Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

9. Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 03.06.2025)

Stellungname	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
Beschlussvorschlag	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.	
Beschluss	
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten.	
Abstimmung	
11:0 dafür Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals. Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.	

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt, Pfaffenhofen (Schreiben vom 04.06.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Zu den im Betreff genannten Planungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten).</p> <p>Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.</p> <p>Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Betrieben müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein (Zufahrt auch mit überbreiten lw. Maschinen).</p> <p>Speziell Im Osten des Vorhabengebietes liegt der lw. Betrieb mit Tierhaltung von Herrn Wolfensberger Gottfried in der Nußbaumstraße 10.</p> <p>Von der Hofstelle gehen oben genannte Emissionen aus. Der Betrieb darf im Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte das Gebiet Dorfgebiet bleiben, da sich ansonsten Emissionsabstände verringern.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punk I. Beteiligung der Öffentlichkeit – Bürger 1, Stellungnahme vom 08.06.2025</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Art der Nutzung der vorliegenden Planung als gemischte Baufläche, mit den entsprechend zulässigen Immissionen, entspricht der ursprünglichen Nutzung in der Ortsmitte von Oberhausen. Ein Hinweis auf Emissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird im BP ergänzt.</p> <p>Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes werden aufgrund der aktuellen Planung nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Der Ausbau der Kreisstraße (Hauptstraße) obliegt der Kreisstraßenbauverwaltung und ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Nußbaumstraße bleibt im Bestand erhalten und ist ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Siehe Beschlussvorschlag zu Punk I. Beteiligung der Öffentlichkeit – Bürger 1, Stellungnahme vom 08.06.2025</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen, beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung Oberhausen die Zustimmung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Beschluss	
<p>Siehe Beschluss zu Punk I. Beteiligung der Öffentlichkeit – Bürger 1, Stellungnahme vom 08.06.2025</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen, beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
Abstimmung	
<p>11:0 dafür</p> <p>Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.</p> <p>Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.</p>	

11. Schwaben Netz GmbH (Schreiben vom 13.05.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Südliche Hauptstraße“ der Gemeinde Oberhausen grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: https://planauskunft.schwaben-netz.de/.</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten</p>	

im Planungsbereich.
Beschlussvorschlag
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten sind.
Beschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Objektplanung weiter zu beachten sind.
Abstimmung
11:0 dafür Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals. Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

12. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 05.06.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange Stellung.</p> <p>1. Wasserversorgung Im Planungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neuburg sichergestellt.</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß Gutachten wurden Sandlagen innerhalb der Tertiären Schichtenfolge erkundet, welche nur eine bedingte Durchlässigkeit aufweisen und somit für eine dauerhafte Versickerung nicht geeignet sind. Zudem wird aufgrund der im Planungsgebiet bekannten Schichtenwasserproblematik eine Versickerung ausgeschlossen. Es liegt ein Entwässerungskonzept vor wonach das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken gedrosselt (je 1 000 m² Grundstücksfläche max. 6,5l/sec.) in die Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße abgeleitet werden kann. Zudem ist eine Rückhaltung (je 100 m² Grundstücksfläche 1,25 m³) jeweils auf den Grundstücken nachzuweisen. Die entsprechenden Nachweise sind durch ein Ingenieurbüro zu prüfen und den Bauantragsunterlagen beizulegen.</p>

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet 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 aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Der Ortsteil Oberhausen wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Die bestehende vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Oberhausen entspricht dem Stand der Technik (Bauart: Einstufige Belebungsanlage mit gemeinsamer aerober Schlammstabilisierung und innenliegender Nachklärung) und ist auf 3.000 EW bemessen. Reserven sind noch vorhanden (angeschlossene Einwohner 2024 = 1542 EW). Ein leistungsfähiger Vorfluter (über rechten Binnenentwässerungsgraben, Gew. III. Ordnung in die Donau, Gew. I. Ordnung) ist vorhanden.

Die Baugebietsflächen liegen im Gesamtentwässerungseinzugsgebiet (siehe Planung Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH vom 18.10.2016 – Mischentlastung und Regenwasserableitung). Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen. Alle Bauvorhaben sind dann an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

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 un bebauten 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 Sickerstest 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 TREN OG (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.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

Abstimmung

11:0 dafür

Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.

Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

13. Landkreisbetriebe (Schreiben vom 24.06.2025)

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Gegen die im Betreff genannte Aufstellung des Bebauungsplanes werden seitens der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen keine Einwände erhoben. Die Abfallgefäße sind an der „Hauptstraße bzw. der Nußbaumstraße“ bereitzustellen. Wir regen sowohl eine entsprechende textliche als auch die Aufnahme einer graphischen Festsetzung an.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dass der Hinweis zur Bereitstellung der Abfallgefäße im Bebauungsplan zu ergänzen ist.</p>	
Beschluss	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, dass der Hinweis zur Bereitstellung der Abfallgefäße im Bebauungsplan zu ergänzen ist.</p>	
Abstimmung	
<p>11:0 dafür</p>	
<p>Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.</p>	
<p>Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.</p>	

Beschluss 1:

Folgende Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Südliche Hauptstraße“ sind in den Festsetzungen anzupassen:

Unter 6.1: Der Standort der Bäume der Kategorie 2 und 3 darf geringfügig verändert werden. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Unter 7.8: Die Pylonen für die Beleuchtung des Lebensmittelladens sollen mit gedämpften Licht ausgestattet werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 dafür

Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.

Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31 „Südliche Hauptstraße“ im Gemeindeteil Oberhausen der Gemeinde Oberhausen in der Zeit vom 16.04.2025 bis einschließlich 14.05.2025 eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe des Sachvortrages zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 dafür

Herr Ruf befindet sich von 19.23 Uhr bis 19.45 Uhr außerhalb des Sitzungssaals.

Herr Ruf hat deshalb beim vorliegenden Tagesordnungspunkt noch nicht mitgestimmt.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 12 anwesend.

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

Gemeinde Oberhausen, den 24. Oktober 2025



Förg
Geschäftsleitung



