



Gemeinde Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 31 "Südlich Hauptstraße"

Begründung

zur Planfassung vom 04.12.2025

Auftraggeber: Gemeinde Oberhausen a. d. Donau

Hauptstraße 4
86697 Oberhausen
Tel.: 08431 60994-0
Fax: 08431 60994-20
e-mail: info@oberhausen-donau.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass der Planung | 2 |
| 2. | Bauleitplanung..... | 2 |
| 3. | Lage und Beschaffenheit | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | 3 |
| 4.2 | Regionalplan (RP) | 3 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 5 |
| 5. | Planerisches Konzept..... | 5 |
| 6. | Festsetzungen..... | 6 |
| 7. | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 7 |
| 8. | Umwelt-, Natur- und Artenschutzes | 8 |
| 9. | Immissionsschutz | 9 |
| 10. | Denkmalschutz..... | 9 |
| 11. | Klimaschutz..... | 10 |
| 12. | Bodenverhältnisse, Boden- und Grundwasserschutz..... | 10 |
| 13. | Wasserwirtschaft | 11 |

ANLAGE

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair vom 26.08.2025

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Südlich Hauptstraße" beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 4/1, 5/1, 6, 6/1, 7, 7/1, 28/27 TF, 28/34 TF und 28/35 TF, in der Gemarkung Oberhausen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rund 9.227 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in der Ortsmitte von Oberhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung ehemaliger Hofstellen geschaffen werden.

Die Ausweisung eines weiteren Urbanen Gebietes südlich der Hauptstraße dient der Innenentwicklung des Hauptortes Oberhausen.

2. Bauleitplanung

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.

Die Größe des Nettobaulandes (Urbanes Gebiet - MU) beträgt 7.365 m²; es wird eine zulässige Grundfläche GR von insgesamt ca. 4.400 m² festgesetzt. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Es lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltete keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig gemacht hätten.

Daher orientierte sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen

3. Lage und Beschaffenheit

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

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

Die Große Kreisstadt Neuburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 40 Minuten erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Oberhausen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Süd bzw. Manching in ca. 25 km Entfernung angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien sowie über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Unterhausen.

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Oberhausen, Südlich der Hauptstraße (Kreisstraße ND 31 – ehemals B16).

Im Süden grenzt die Nußbaumstraße an.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 436 m ü NN auf ca. 443 m ü.NN an.

Die ehemaligen Hofstellen sind z. Teil bereits abgebrochen (Fl. Nr. 6).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Oberhausen ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. *„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Durch die Nutzung einer Fläche in der Ortsmitte mit unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: *„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“*) entsprochen.

4.2 Regionalplan (RP)

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 19.12.2022) liegt die Gemeinde Oberhausen im allgemeinen ländlichen Raum. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau beträgt ca. 9 km, das Regionalzentrum Ingolstadt liegt ca. 30 km entfernt.

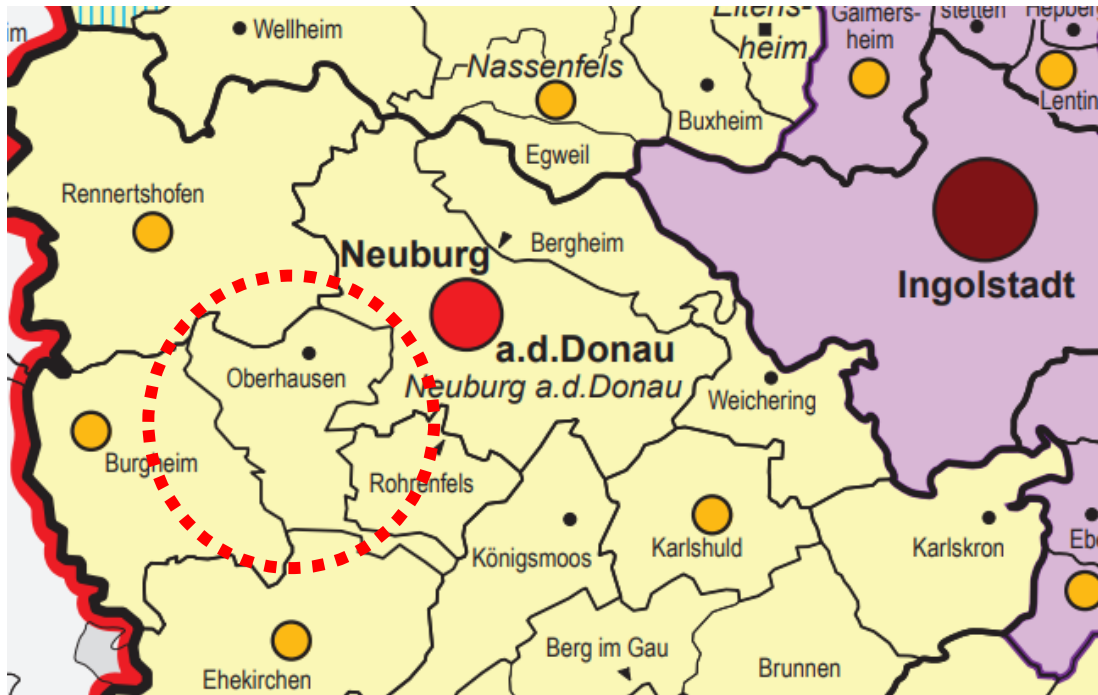


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab (Quelle: Regionalplan Ingolstadt)

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

- 3.1.1 (G) „Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.“
- 3.2.1 (Z) „Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“
- 3.3.1 (Z) „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“
- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamisch Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbaulich Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist über die bestehende Infrastruktur gesichert.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nördlich der Hauptstraße grenzt der Geltungsbereich des BP Nr. 22 „Oberhausen Ortsmitte“ an.

5. Planerisches Konzept

Die Gemeinde Oberhausen hat bereits 2017 mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes, angrenzend an das Planungsgebiet, nördlich der Hauptstraße die Grundlage für eine Nachnutzung und Wiederbelebung landwirtschaftlicher Brachflächen in der Ortsmitte von Oberhausen, durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe, geschaffen.

Auch südlich der Hauptstraße ist nun die Entwicklung weiterer Wohngebäude mit teilweise gewerblichen und sozialen Nutzungen geplant.

In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis zur Ortsentwicklung von Oberhausen wurden Bebauungs- und Nutzungskonzepte für das ca. 7.400 m² große Areal entwickelt.

In den Erdgeschoßzonen an der Hauptstraße sind gewerbliche Nutzungen (Bank-, Büro- und Praxisflächen) geplant.

Konkret ist die Ansiedlung eines Dorfladens mit ca. 150 m² Verkaufsfläche in Vorbereitung.

Im Rahmen dieser Planungen wurden auch Konzepte zum Ausbau der Kreisstraße ND 31 – ehemals Bundesstraße 16 – erarbeitet.

Hierfür notwendige Grundabtretungen an die Gemeinde sind erfolgt.

Der Ausbau wird in diesem Jahr abgeschlossen.

Als wichtiges 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.

Untergeordnet sind erdgeschossige Verbindungsbauten mit begrünten Flachdächern zulässig.

Stellplätze werden vorrangig in Tiefgaragen untergebracht. Begünstigt durch die Hanglage können diese ohne größere Rampen angefahren werden.

Zur Begrünung an der Hauptstraße werden Pflanzflächen für Großbäume festgesetzt.

Die Durchgrünung des Quartiers wurde mit dem Sachgebiet des Landratsamtes abgestimmt und entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

6. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
Um den Charakter der Ortsmitte zu wahren und störende Nutzungen zu vermeiden werden die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

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

Entlang der Hauptstraße werden die städtebaulich prägenden, giebelständigen Gebäude mit III + D, bzw. II + D zugelassen. Die Verbindungsbauten sind als untergeordnete Elemente erdgeschossig festgesetzt.

Die Wandhöhen sind, mit Berücksichtigung der notwendigen Raumhöhen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss entsprechend auf 10,5 (III+D), 8,0 (II+D) und 5,5 (I) begrenzt.

Im südlichen Bereich, entlang der Nußbaumstraße wird der westliche Baukörper mit Rücksicht auf die unmittelbar westlich angrenzende Nachbarbebauung auf 2 Vollgeschosse (I+D) mit einer max. Wandhöhe von 4.50 m begrenzt.

Der östliche Baukörper ist deutlich zurückgesetzt und mit 3 Vollgeschossen (II+D) und einer Wandhöhe von 7.50 m zulässig.

Höhenlage

Die max. Höhenlage der Gebäude ist in Bezug auf das angrenzende Straßenniveau – aktueller Ausbau Hauptstraße bzw. Bestand Nußbaumstraße, jeweils in Bezug auf die Gebäudemitte - festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. Bauräume für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt.

Zur Sicherung wichtiger Raumkanten für die Städtebaulich prägende Giebelständigkeit der Hauptbaukörper sind Baulinien festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand öffentlicher Flächen von mindestens 0,5 m einhalten.

Zudem sind Bereiche festgesetzt, die die Errichtung von Nebenanlagen weiter in der max. Grundfläche (max. 4 m² je an die Freianlage ausgeschlossen Wohneinheit) begrenzen, bzw. max. ein Gemeinschaftsgerätehäuschen mit max. 20 m² zulassen.

Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs 5 BayBo wird im gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen.

Dieses ergibt sich aus den festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und den zulässigen Wandhöhen.

Eine geringfügige Abweichung ist somit an der Ostseite des östlichen Baukörpers an der Nußbaumstraße notwendig. Einschränkungen auf die Belichtung und Belüftung des angrenzenden Grundstückes können ausgeschlossen werden.

Bauliche Gestaltung

Zur Gestaltung der Giebelwände der prägenden Hauptbaukörper an der Hauptstraße wurden Festsetzungen zur Gliederung der Fassaden durch entsprechende Anteile der Öffnungen getroffen und beispielhaft dargestellt.

Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° festgesetzt.

Dachaufbauten sind ebenfalls mit max. Breiten und Firsthöhen begrenzt.

Die Dachdeckung ist ausschließlich mit roten oder rostbraunen Dachziegeln / -steinen zulässig.

Für die untergeordneten Bauteile und für Nebengebäude sind begrünte Flachdächer festgesetzt.

Werbeanlagen sind eingeschränkt an den Fassaden zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind max. bis 0.80 m als transparente, sockellose Zäune zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist eine Höhe von 1.0 m zulässig.

Stützmauern sind mit einer Ansichtshöhe von max. 3.60 m zulässig und gem. Pflanzliste mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Grünordnung

In Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege wurde auf Grundlage der z.T. bereits vorliegenden Objektplanung Pflanzgebote zur Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzlisten und – qualitäten festgesetzt.

7. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Die Gemeinde Oberhausen hat aktuell ca. 3.294 Einwohner (Stand Februar 2025).
Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 8 Jahren durchschnittlich um ca. 1,5 % pro Jahr.

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von einem Bevölkerungswachstum bis 2042 gegenüber 2022 von 7,5 % oder mehr aus.

Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“.

Die Entwicklung liegt über dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns.

Die Gemeinde Oberhausen profitiert von der allgemeinen dynamischen Entwicklung der Region. Zudem hat die Gemeinde Oberhausen durch verschiedene Maßnahmen ihre Attraktivität als Wohnstandort weiter gestärkt und sich mit den ortsspezifischen Bedürfnissen auf Grund des demografischen Wandels auseinandergesetzt. Beispiele hierfür sind u.a.:

- Lebensräume für Jung und alt
- Leitstelle für Nachbarschaftshilfe
- Umfrage zu den Altenhilfekonzepten
- Breitbandausbau mit FTTH
- Vitale Dorfkerne
- Dorfzentrum Sinning mit Schlosswirtschaft und Eiskeller, Zentrum für Jung und Alt
- Dorfzentrum Unterhausen mit Innovationszentrum

Zuletzt wurde in Oberhausen die Errichtung eines neuen Ortszentrums geplant. Dabei sind in den Jahren 2020 – 2023 am östlichen Ortseingang, angrenzend an die Schule, Feuerwehr und Kirche mit Friedhof ein 4-gruppiger Kindergarten mit Mittagsbetreuung und Kreativwerkstatt, sowie der Neubau eines Gemeindeamtes entstanden. Im Zentrum der angeführten Einrichtungen wird ein Dorfplatz mit attraktiver Freifläche und hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Zum Erhalt und Auslastung der kommunalen Infrastruktur strebt die Gemeinde Oberhausen auch in den kommenden Jahren ein organisches Wachstum von ca. 1% pro Jahr an.

Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs von ca. 330 Einwohnern in den kommenden 10 Jahren.

Neben gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der geplanten Gebäude an der Hauptstraße soll Wohnraum für ca. 50 – 60 Einwohner geschaffen werden.

8. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust unbebauter, bereits einplanierter Flächen im Ortszentrum, die insgesamt betrachtet nur eine geringe oder gar keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Aufgrund der Strukturlosigkeit der Flächen geht kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch grünordnerische

Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Gesamtsituation des Ortsbildes positiv unterstützt werden.

Nach der Vorprüfung zum speziellen Artenschutz mit Ortseinsicht am 03.04.2025 bei optimalen Witterungsbedingungen ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, wurde deshalb damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.08.2025, Auftrags-Nr. 9072.1 / 2025 – FB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete teilweise überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch baulich und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-1-7232-0235 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Clemens in Oberhausen“.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

11. Klimaschutz

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

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

Auf die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) wird hingewiesen. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

12. Bodenverhältnisse, Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Geländeauffüllungen

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen dazu nur schadstoffreichen Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Bei Baumaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Baugrund

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.

13. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Im Planungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neuburg sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Oberhausen wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Die bestehende vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Oberhausen entspricht dem Stand der Technik und ist auf 3.000 EW bemessen. Reserven sind noch vorhanden. Ein leistungsfähiger Vorfluter (über rechten Binnenentwässerungsgraben, Gew. III. Ordnung in die Donau, Gew. I. Ordnung) ist vorhanden.

Die Baugebietsflächen liegen im Gesamtentwässerungseinzugsgebiet (Mischentlastung und Regenwasserableitung).

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 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.