

GEMEINDE OBERHAUSEN

ORTSTEIL UNTERHAUSEN



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "LEHEN"

TEXTTEIL

Augsburg/Oberhausen, den 24.07.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Prallstraße 19, 86157 Augsburg

Josef Tremel

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" im OT Unterhausen

in der Fassung vom 24.07.2025 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westlich des Lehenes des Ortsteiles Unterhausen der Gemeinde Oberhausen, bestehend aus einer Teilfläche der Flurnummer 244 der Gemarkung Unterhausen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom 24.07.2025.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird keine Gebietsfestsetzung gem. BauNVO getroffen. Zulässig sind die Nutzungen, die im Vorhabens- und Erschließungsplan beschrieben sind und der Errichtung und Nutzung der geplanten Hofstelle mit Wohnhaus zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Pferdehaltung mit den zugehörigen Gebäuden, auch Wohngebäude, dienen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig,

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Überbaubare Flächen

Es wird keine GRZ festgesetzt, die Größe der maximalen überbaubaren Flächen ist durch die festgesetzten Baufenster definiert.

4.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

<u>Wohngebäude</u>	II	- max. zwei Vollgeschoße zulässig
		Satteldach
		- Dachneigung 30-40°
		- Wandhöhe max. 6,50m

sonstige Gebäude	I	- ein Geschoß (EG) zulässig
		- Flachdach / geneigte Dächer bis max. 25°
		- Wandhöhe max. 7,50m
		- Firsthöhe max. 10,50m

Verwendete Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
AK	Außenkante
RFB	Rohfußboden
EG	Erdgeschoß

OK RFB EG:

Die Fußbodenhöhe EG (OK Rohfußboden EG) darf max. 0,30m über OK natürlichem Gelände liegen, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.

Wandhöhe:

Maß an AK Außenwand von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut

Firsthöhe:

Maß von OK natürlichem Gelände bis OK höchster Punkt der Dachhaut

5. Festsetzungen zu Gebäuden, Geländegestaltung, Einfriedungen

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, wie dies zum Angleichen des natürlichen Geländes an die baulichen Anlagen erforderlich ist.

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

5.2 Nebengebäude, Einfriedungen

Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen sind, sofern sie gemäß der Regelungen des Naturschutzes überhaupt zulässig sind, an den Grundstücksgrenzen bzw. innerhalb der Ortsrandeingrünung zu errichten und kleintiergänglich zu gestalten, d.h. mit einem Bodenabstand von 10-15cm. Darüber hinaus wird auf die Bayerische Bauordnung verwiesen.

5.3 Gestaltung

- Für Dachflächen sind Deckungen in Farben von Rot über Rotbraun bis Braun und von Grau bis Anthrazit zulässig.
- Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.
- Grelle Fassadenfarben wie Neon- oder Leuchtfarben sind nicht zulässig.
- Solarmodule sind parallel zur Dachfläche vorzusehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation

6.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit der Nutzung verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischem Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

6.3 Baumpflanzungen

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.

6.4 Ortsrandeingrünung, Freiflächen

Entlang der nördlichen Ortsrandeingrünung ist neben der Bepflanzung mit Bäumen auf mind. 60% der Länge eine zweireihig versetzte freiwachsende Strauchhecke, Pflanzabstand 1,50x1,50m, heimische gebietseigene Sträucher entsprechend Pflanzliste 3, zu pflanzen.

Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und nach vorbereitenden Maßnahmen zur Aushagerung über 3 bis 5 Jahre mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut einzusäen.

6.5 Pflanzlisten

Artenauswahl:

Für die zu verwendenden Gehölze (Baum-/Strauchpflanzungen) wird auf die folgenden Listen empfehlenswerter heimischer Gehölze des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen verwiesen.

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, gebiets-eigen

- 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

Sonstige Festsetzungen zu Pflanzungen:

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzu-reichen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene und ab-gängige Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Schonende Pflegeschnitte sind zulässig, jedoch kein Formschnitt.

6.6 Kompensation

Im Rahmen der Überplanung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss, es werden daher keine Festsetzungen zur Kompensation getroffen.

7. Entwässerung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten Verkehrsflächen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird empfohlen, auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8. Denkmalschutz

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.

9. Ver- und Entsorgung, Sichtdreiecke

Die Versorgung sämtlicher Bauten mit Energie, Telekommunikation etc. hat bevorzugt mittels Erdkabelanschlüssen zu erfolgen.

Müllbehälter

Die Müllbehälter sind zur Entleerung am Lehen bereitzustellen.

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke (3m/70m) sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn ständig freizuhalten.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Oberhausen, den 25.09..2025



Göbl, 1. Bürgermeister



Hinweise allgemein

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Es wird auf die nahegelegene Bahnstrecke und die Schutzvorschriften der DB hingewiesen.
- Es wird auf nahegelegene Erdgasleitungen, die von der Schwaben Netz betrieben werden, hingewiesen, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zu deren Schutz ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden ist.

Hinweise zum Denkmalschutz

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). zieren.
- 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/fachanwender/dokuvorgabenapril_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.

Hinweise zu Kabelplanungen (Bayernwerk AG)

- 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: www.bayerwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Hinweise zur DB AG

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

Hinweise zum Immissionsschutz

- Es wird auf die von der Kreisstraße ausgehenden Belastungen und Emissionen hingewiesen. Die Bauwerber haben ggf. notwendige Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.

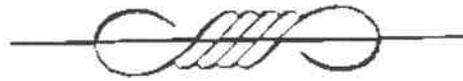
Hinweise zu Altlasten

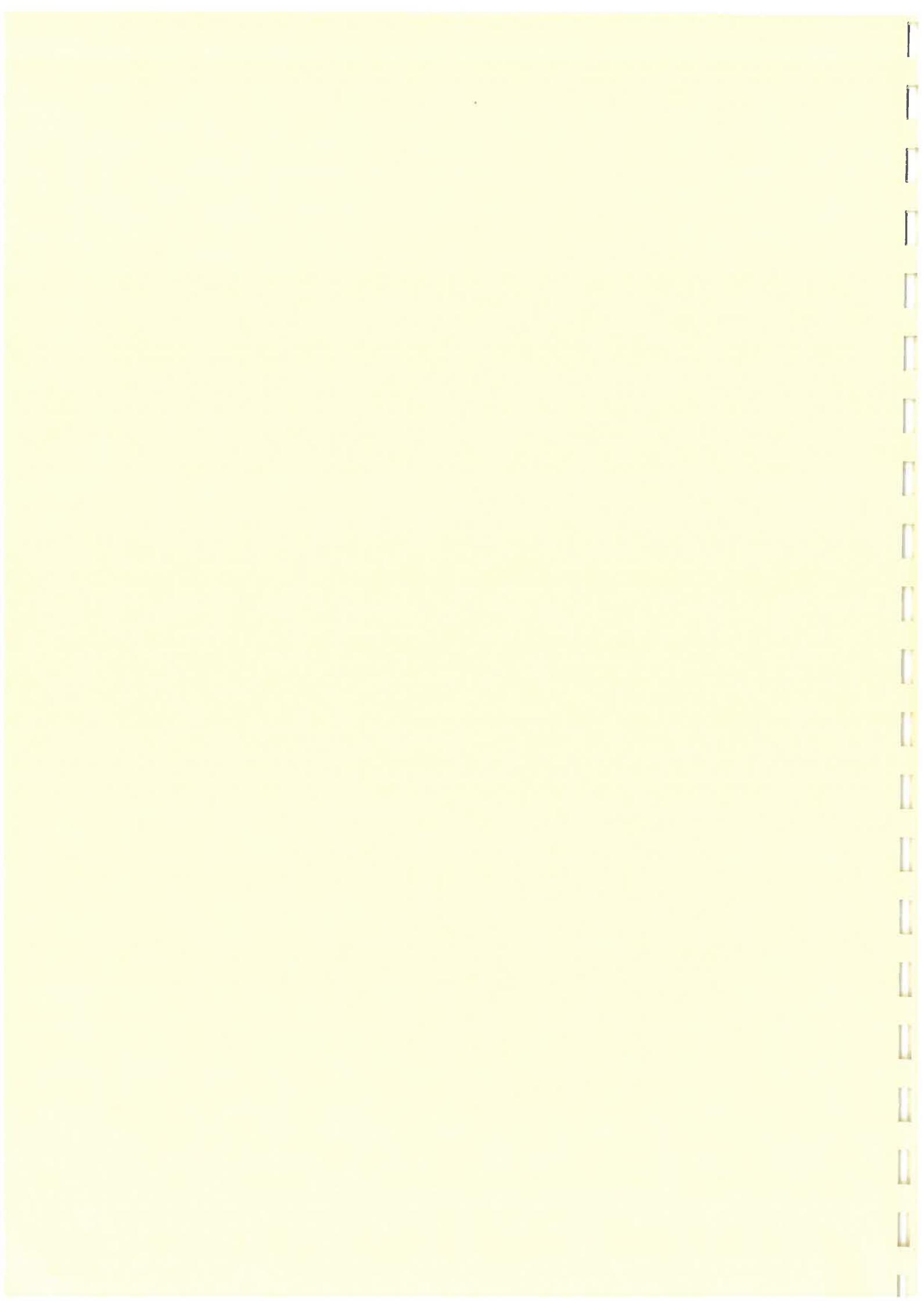
- Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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.





GEMEINDE OBERHAUSEN

ORTSTEIL UNTERHAUSEN



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39

"LEHEN"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Oberhausen, den 24.07.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen bereits überwiegend als Baufläche dargestellt. Die Ausformung des Bebauungsplanes entspricht somit auch ohne Festlegung des Gebietstyps im Wesentlichen der des Flächennutzungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Konzentration der Bebauung auf den östlichen Bereich.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Neuausweisung nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die neuen Gebäude in Größe und Form am umliegenden Bestand orientiert sind und die vorgesehene Nutzung mit dem ländlichen Standort gut verträglich ist.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Planungsbereich besteht die Absicht, ein Wohnhaus mit einer Hofstelle zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Pferdehaltung zu errichten. Diese umfasst einen Pferdestall und eine Lager-/Maschinenhalle sowie einen Longier-/Reitplatz mit der erforderlichen Wegeführung innerhalb des Grundstückes. Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünland angelegt und dienen u.a. der Weidehaltung und der Futtergewinnung auf eigenem Grund.

Die Gebäude sind dabei im Nahbereich zum angrenzenden baulichen Bestand vorgesehen und schließen den Siedlungsbereich ab. Der Reitplatz als bodengleiche Nutzung fügt sich nach Westen hin in die Fläche ein.

Die Ausweisung ergänzt die baulichen Strukturen westlich der bestehenden Bebauung und lässt für sowohl die Ortslage als auch den Landschaftsraum keine negativen Auswirkungen erwarten.

3. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage von Unterhausen, eines Ortsteiles der Gemeinde Oberhausen. Der östlich angrenzende bauliche Bestand mit Wohnnutzung bildet den Maßstab für die Neubebauung. Weiter östlich und nördlich befinden sich überwiegend Wohngebiete, unmittelbar nördlich eine als Grünland genutzte freie Fläche. Westlich liegt eine Waldfläche, südlich die technischen Linien einer Ortsverbindungsstraße, der Bundesstraße 16 und der Bahnstrecke Ingolstadt-Neuoffingen. Letztere sind durch eine Lärmschutzwand von der Gemeinde abgeschottet.

Natur und Landschaft

Die noch unbebaute überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzbestände auf.

Infrastruktur und Erschließung

Die Flächen werden über den Lehen mittels einer Stichstraße auf Privatgrund verkehrsmäßig erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung des Areals ist hierüber gesichert. Eine weitere Anbindung an das südliche Straßennetz ist nicht vorgesehen.

Typisierung und Aufteilung

Im Geltungsbereich dieses vorhabensbezogener Bebauungsplanes wird für den Gebietstyp keine Ausweisung nach BauNVO vorgenommen.

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 1,38ha.

Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verlaufen die Bundesstraße B16 und die Bahnstrecke Neuoffingen-Ingolstadt. Zwischen diesen und der Ortslage befindet sich eine Lärmschutzwand, die die Siedlungsflächen von den verkehrlichen Lärmeinflüssen abschottet. Lärmeinwirkungen auf die neuen Bauflächen sind daher nicht zu erwarten.

Aus der geplanten Nutzung sind andererseits ebenso keine störenden Emissionen für die nahegelegene Wohnbebauung zu erwarten. Durch die abgelegene Situierung der Stall- und Wirtschaftsgebäude ergeben sich ausreichende Schutzabstände.

Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Areals befindet sich lt. Denkmaldaten des Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-1-7232-0187, Körpergräber des Frühmittelalters (nachqualifiziert). Ergänzend wird auf die Hinweise zur Satzung verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4. Flächenübersicht (Angaben in m²-gerundet)

gesamter Geltungsbereich:	14.095m ²
überbaute Fläche:	1.241m ²
Stellplätze, wasserdurchl. bef. Flächen:	802m ²
Longier-/Reitplatz:	1.100m ²
Weg, geschottert:	1.408m ²
Grünweg, bewachsen:	103m ²
Grünflächen mit Gehölzbeständen	3.453m ²
artenreiches, mäßig extensives Grünland:	5.988m ²

5. Grünordnung / Ausgleichsfläche / Kompensation

Die Grünordnung sieht eine Durchgrünung des Arealen vor im Einklang mit den beabsichtigten Nutzungsansprüchen (Durchwegung, Zufahrten, Freiflächen etc.).

Kompensationskonzept / -bedarf:

Für die Kompensation wird von folgendem Szenario ausgegangen:

Bestand					
Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Biotopgröße	Grundwert	Flächenwert	
BNT geringer Bedeutung (Intensiv-Acker)	A11	14.095 m ²	gering 3 WP/m ²	42.285 WP	
Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)		14.095 m²		42.285 WP	
Planung					
Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Biotopgröße	Grundwert	Flächenwert	
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	5.988 m ²	mittel 8 WP/m ²	47.904 WP	
Kleingebäude der Landwirtschaft	P44	1.241 m ²	keine 0 WP/m ²	0 WP	
Stellplätze, befestigte Flächen (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)	V32	802 m ²	gering 1 WP/m ²	802 WP	
Longier- und Reitplatz, befestigt (Sandboden)	V32	1.100 m ²	gering 1 WP/m ²	1.100 WP	
Weg, befestigt (geschottert)	V32	1.408 m ²	gering 1 WP/m ²	1.408 WP	
Grünweg, bewachsen	V332	103 m ²	gering 3 WP/m ²	309 WP	
Grünflächen mit Gehölzbeständen (Eingrünung)	V51	3.453 m ²	gering 3 WP/m ²	10.359 WP	
Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)		14.095 m²		61.882 WP	
Kompensationsüberschuss/-defizit				19.597 WP	

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotop-/Nutzungstyp	Typ-Nr.	Fläche	Grundwert Bestand	Flächenwert Bestand	Faktor	Komp.-bedarf	Anmerkung
Kleingebäude der Landwirtschaft	P44	1.241 m ²	gering 3 WP/m ²	3.723 WP	1,0	3.723 WP	
Stellplätze, befestigte Flächen (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)	V32	802 m ²	gering 3 WP/m ²	2.406 WP	1,0	2.406 WP	dauerhafte Überbauung
Longier- und Reitplatz, befestigt (Sandboden)	V32	1.100 m ²	gering 3 WP/m ²	3.300 WP	1,0	3.300 WP	
Weg, befestigt (geschottert)	V32	1.408 m ²	gering 3 WP/m ²	4.224 WP	1,0	4.224 WP	
Grünweg, bewachsen	V332	103 m ²	gering 3 WP/m ²	309 WP	0,0	0 WP	Grünweg
Grünflächen mit Gehölzbeständen (Eingrünung)	V51	3.453 m ²	gering 3 WP/m ²	10.359 WP	0,0	0 WP	Eingrünung
Summe (Planung)						13.653 WP	

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 erfolgt

Weitere Informationen zu umweltbezogenen Themen finden sich im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Planung ist.

7. Entwicklung und Veranlassung

Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Oberhausen hat mit Datum vom 17.10.2024 beschlossen, den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" im Ortsteil Unterhausen aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 05.12.2024 gebilligt.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.12.2024 bis 20.01.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 13.03.2025 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 18.12.2024 bis 20.01.2025 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 13.03.2025 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

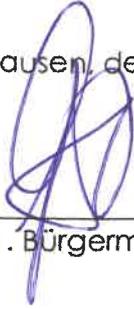
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2025 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 05.06.2025 in der Zeit vom 06.06.2025 bis 07.07.2025 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.06.2025 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 24.07.2025 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung samt Umweltbericht wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2025 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 24.07.2025



Göbl, 1. Bürgermeister



Ausfertigung und Bekanntmachung

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen", bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung mit Umweltbericht, wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Oberhausen mit allen Bestandteilen ausgefertigt und am __.__.2025 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Oberhausen, den 24.07.2025



Göbl, 1. Bürgermeister



