

# GEMEINDE OBERHAUSEN

## ORTSTEIL UNTERHAUSEN



### VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "LEHEN"

#### Zusammenfassende Erklärung

##### 1.) Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschuß	17.10.2020
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.12.2024 bis 20.01.2025
frühzeitige Beteiligung der Bürger	18.12.2024 bis 20.01.2025
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.06.2025 bis 07.07.2025
öffentliche Auslegung	06.06.2025 bis 07.07.2025
Abwägung / Satzungsbeschuß	24.07.2025
Bekanntmachung	30.07.2025

##### 2.) Planungsvorhaben

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen hat am 17.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" aufzustellen. Die Aufstellung wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt.

##### 3.) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

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.

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.

#### **4.) Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf Ortsbild oder Umwelt zu erwarten, da keine Bebauung erfolgen wird, allerdings ist von einer Fortführung einer intensiven agrarischen Nutzung auszugehen, wodurch keine neuen Grünstrukturen geschaffen werden und keine Aufwertung des Gebietes stattfindet.

#### **5.) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, der gemäß Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lehen“ untersucht und beschreibt sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind ermittelt.

Eine Prüfung des speziellen Artenschutzrechts (§§ 44 f., § 67 BNatSchG) wurde als grundsätzliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung des Vorhabens durchgeführt. Die naturschutzfachlichen Angaben sind inhaltlich im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt berücksichtigt.

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen so weit als möglich berücksichtigt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

Planungsrechtlich kollidiert das Vorhaben mit keiner übergeordneten Planung.

#### **6.) 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.

#### **7.) Berücksichtigung Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Anregungen seitens der Bürger vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) ergab teils umfangreiche Anregungen seitens der DB AG und des Eisenbahn-Bundesamtes, die jedoch mangels Relevanz für die Planung redaktionell via Hinweisen abgehandelt werden konnten. Gleiches gilt für die Äußerungen der Versorgungsträger

Inhaltlich wurde z.B. vom Landratsamt und der Regierung von Oberbayern vorgebracht, dass die bisherige Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht zielführend sei; dem konnte durch Verzicht auf eine Gebietstypisierung entsprochen werden, was bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist. Auf die Anforderungen der

Unteren Naturschutzbehörde konnte durch umfangreiche Abstimmung der Planung durch den beige-schalteten Biologen (Verfasser des Umweltberichtes) mit entsprechender Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen eingegangen werden.

Die Gemeinde hat sich aller vorgebrachten Punkte ausführlich angenommen und diese einzeln abgewogen.

An die entsprechende Überarbeitung der Planung schlossen sich die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) an, woraus überwiegend Stellungnahmen hervorgingen, die zumeist ohne Handlungsbedarf abgewogen werden konnten. Wo erforderlich, wurden redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, aus welchen sich kein erneuter Auslegungsbedarf ergab.

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Institutionen wurden in den Verfahren berücksichtigt, die Einwendungen und Bedenken sach- und fachgerecht abgewogen und wo erforderlich in die Planung eingearbeitet.

### **8.) Satzungsbeschluß, Rechtskraft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" in der Gemeinde Oberhausen wurde am 24.07.2025 als Satzung beschlossen und am 30.07.2025 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

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.

