

Bekanntmachung

über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Forchheim Süd Ost 3. Erweiterung“ im Ortsteil Forchheim des Marktes Pförring (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Pförring hat am 24.04.2025 beschlossen, für das Gebiet

„Forchheim Süd Ost 3. Erweiterung“
einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

228/22, 228/23, 228/24, 228/32, 228/31, 228/25, 228/26, 228/27, 238/3 (Fussweg),
239/21, 239/22, 239/23, und 241/9 (TF) der Gemarkung Forchheim

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

227 der Gemarkung Forchheim

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

241 und 238/1 (Flurweg) der Gemarkung Forchheim

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

226 (Castellweg) der Gemarkung Forchheim

Der Geltungsbereich des neuen BBP beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nrn.:

228, 238/1 (TF) und 239 der Gemarkung Forchheim

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Forchheim Süd Ost – 3. Erweiterung“.

Der Markt Pförring beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil Forchheim zu schaffen. Hintergrund ist ein anhaltender Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien und ortsansässige Bürger. Pförring verzeichnet seit Jahren ein Bevölkerungswachstum (z.B. Anstieg der Einwohnerzahl von 3.522 im Jahr 2010 auf 3.929 im Jahr 2020), was zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum führt. Bereits bestehende Baugebiete in Forchheim (das ursprüngliche Baugebiet „Forchheim Süd-Ost“ von 1993 sowie vorherige Erweiterungen) sind weitgehend bebaut bzw. vergeben, sodass nun mit der 3. Erweiterung weiterer Siedlungsraum bereitgestellt werden soll. Ziel der Planung ist es, bedarfsgerecht und vorausschauend Bauland auszuweisen, um die lokalen Wohnbedürfnisse zu decken und die Attraktivität des Ortsteils zu erhalten. Dabei sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Nutzung der Fläche sichergestellt werden, indem das neue Baugebiet in angemessener Größe unmittelbar an den vorhandenen Ort anschließt (Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, soweit möglich) und mit entsprechenden Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begleitet wird.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wird das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 27.06.2025

VG Pförring
-Markt Pförring-

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Pförring hat am 24.04.2025 beschlossen, für das Gebiet

„Forchheim Süd Ost 3. Erweiterung“

einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

228/22, 228/23, 228/24, 228/32, 228/31, 228/25, 228/26, 228/27, 238/3 (Fussweg),
239/21, 239/22, 239/23, und 241/9 (TF) der Gemarkung Forchheim

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

227 der Gemarkung Forchheim

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

241 und 238/1 (Flurweg) der Gemarkung Forchheim

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

226 (Castellweg) der Gemarkung Forchheim

Der Geltungsbereich des neuen BBP beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nrn.:

228, 238/1 (TF) und 239 der Gemarkung Forchheim

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Forchheim Süd Ost – 3. Erweiterung“.

Der Markt Pförring beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil Forchheim zu schaffen. Hintergrund ist ein anhaltender Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien und ortsansässige Bürger. Pförring verzeichnet seit Jahren ein Bevölkerungswachstum (z.B. Anstieg der Einwohnerzahl von 3.522 im Jahr 2010 auf 3.929 im Jahr 2020), was zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum führt. Bereits bestehende Baugebiete in Forchheim (das ursprüngliche Baugebiet „Forchheim Süd-Ost“ von 1993 sowie vorherige Erweiterungen) sind weitgehend bebaut bzw. vergeben, sodass nun mit der 3. Erweiterung weiterer Siedlungsraum bereitgestellt werden soll. Ziel der Planung ist es, bedarfsgerecht und vorausschauend Bauland auszuweisen, um die lokalen Wohnbedürfnisse zu decken und die Attraktivität des Ortsteils zu erhalten. Dabei sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Nutzung der Fläche sichergestellt werden, indem das neue Baugebiet in angemessener Größe unmittelbar an den vorhandenen Ort anschließt (Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, soweit möglich) und mit entsprechenden Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begleitet wird.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wird das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.04.2025 nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 24.04.2025 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 24.04.2025 gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der o.g. Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit

vom 08.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite des Marktes Pförring in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://pfoerring.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse harald.schorner@vg-pfoerring.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Pförring den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Forchheim Süd Ost 3. Erweiterung“ ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 27.06.2025

VG Pförring
-Markt Pförring -

gez.:
Dieter Müller
1. Bürgermeister

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

„Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



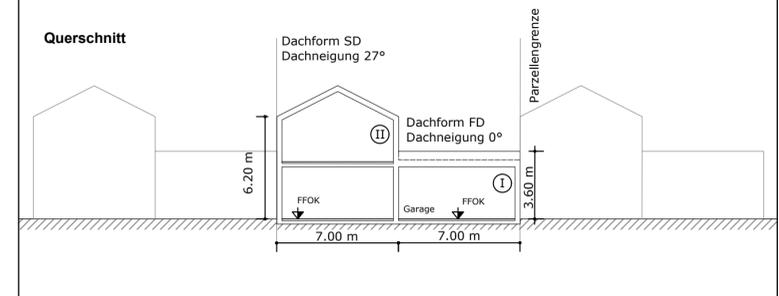
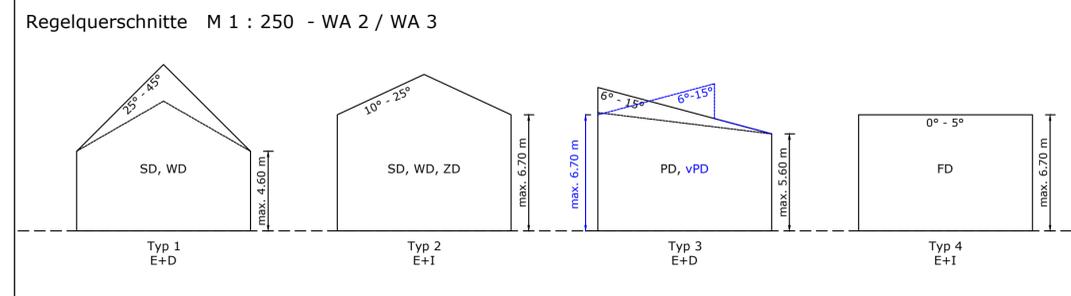
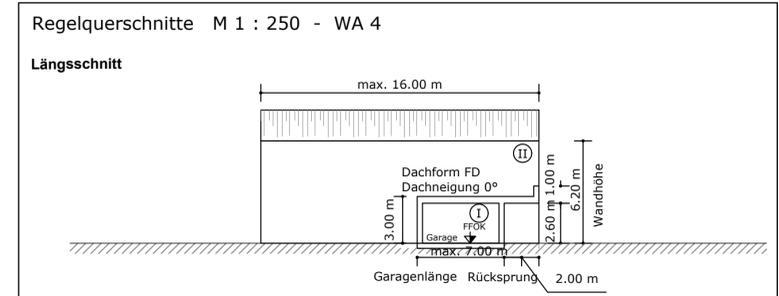
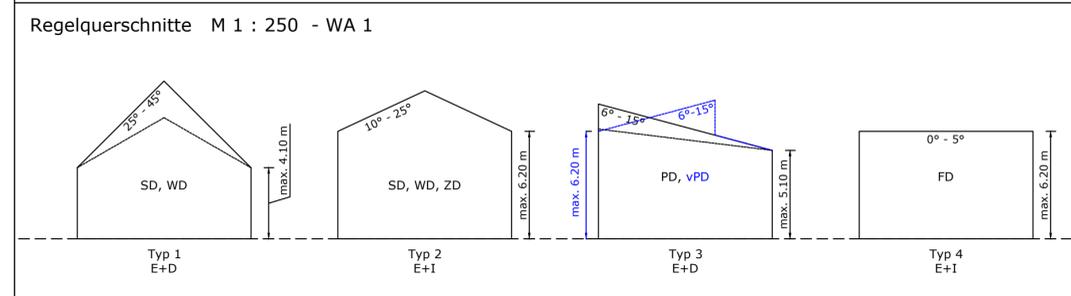
Vorentwurf in der Fassung vom 24.04.2025

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	
Teil A: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerke	1 Blatt
Teil B+C: Textliche Festsetzungen und Hinweise	16 Seiten
Teil D Begründung	47 Seiten



WA1	II	WA2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8
o		o	
SD, PD, vPD, WD, FD, ZD		SD, PD, vPD, WD, FD, ZD	
WA3	II	WA4	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8
o		o	
SD, PD, vPD, WD, FD, ZD		SD	

Planzeichnung M 1 : 1.000



Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

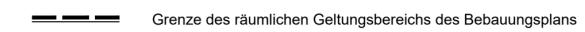
Art der baulichen Nutzung	zulässige Zahl der Vollgeschosse	II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl	
o offene Bauweise		
zulässige Dachform	ZD = Zeltdach	
SD = Satteldach	PD = Pultdach	
WD = Walmdach	vPD = versetztes Pultdach	
FD = Flachdach		

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet, 4 Teilbereiche (§ 4 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Baulinie
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - FW Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
 - P Zweckbestimmung: Parkplatz
 - H Zweckbestimmung: Haltestelle
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Bäume zu pflanzen

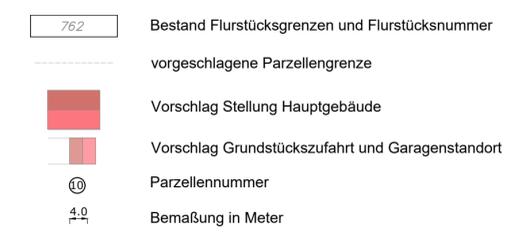
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6. Sonstige Planzeichen



Hinweise und nachrichtliche Darstellungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom _____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom _____ vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat Pfrörring hat in der Sitzung vom 24.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom _____ den Bebauungsplan "Nordwestlich von Pfrörring - 3. Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Pfrörring, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Ausgefertigt

Pfrörring, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

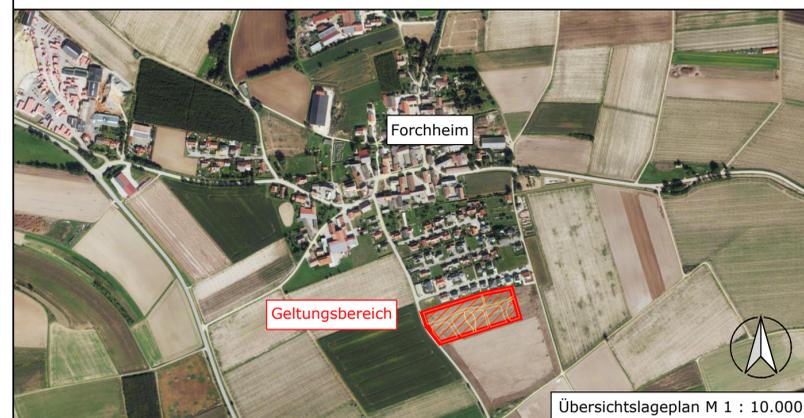
Pfrörring, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Qualifizierter Bebauungsplan
"Forchheim Süd - Ost
3. Erweiterung"



Markt Pfrörring
Landkreis Eichstätt



Übersichtslageplan M 1 : 10.000

TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Regelquerschnitt M 1 : 250
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i.d. Fassung vom 24.04.2025

Planfertiger:

Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)



Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf in der Fassung vom 24.04.2025

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Pförring, den _____

Diol.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Dieter Müller, 1. Bürgermeister
MARKT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Teilflächen festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,8

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO zugelassen.

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007

geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

Für die Parzellen des WA1, WA2 und WA3 sind folgende Bauweisen zulässig:

Erdgeschoss (E) + Dachgeschoss (D) = max. II Vollgeschosse

Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) = max. II Vollgeschosse

Für die Parzellen des WA4 sind II Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 sind Einzelhäuser zulässig, bei Grundstücken mit mind. 600 m² auch Doppelhäuser.

Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern beträgt je auszuweisendem Grundstück min. 300 m².

Im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA4 gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Außenwände an der Nordseite der Parzellen 15 und 16 sind ohne Grenzabstand als Brandwände ohne Fenster zu errichten; die dazwischen liegenden Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Der Dachüberstand darf die Grenze nicht überschreiten. Die Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 5034-1 ist durch entsprechende Raumanordnung zu gewährleisten. Auf der gemeinsam bebauten Grenze ist die Zulässigkeit von Anbauten der Nachbareigentümer zu beachten und eine Zugänglichkeit der Fassaden für Reparaturarbeiten zu gewährleisten. Diese Festsetzungen gelten vorrangig der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Es sind ausschließlich Einzelhäuser als Gartenhofhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Zahl der Wohneinheiten

Die max. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs 1 BauGB) im WA1, WA3 und WA4 beläuft sich bei Einzelhäusern auf max. 2 WE (Wohneinheiten) pro Gebäude, bei Doppelhäusern auf max. 1

WE pro Doppelhaushälfte. Ausgenommen davon sind in beiden Fällen Einliegerwohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 65 m².

Die max. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs 1 BauGB) im WA2 beläuft sich auf max. 8 WE
Kellerwohnungen sind in allen Teilflächen unzulässig.

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bzw. Untergeschosses (UFOK) festgesetzt.

WA1, WA2 und WA3:

Für die Parzellen des WA1, WA2 und WA3 wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

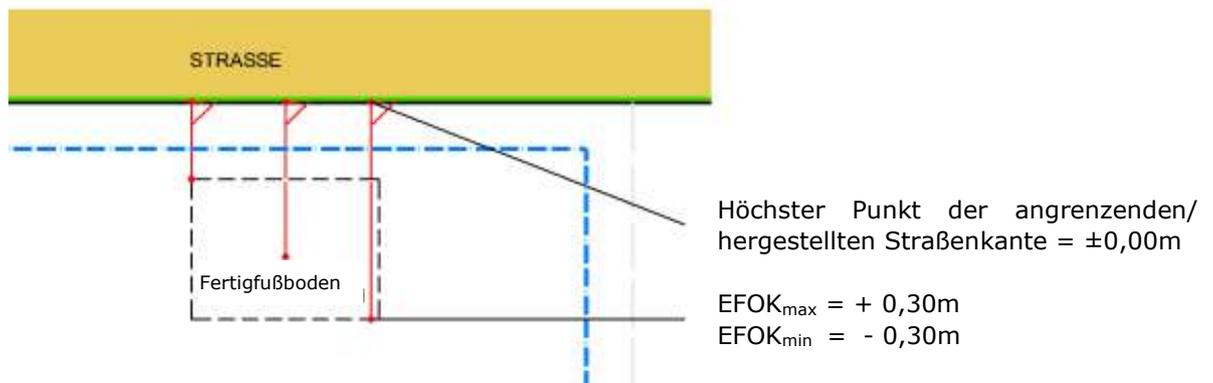
Die EFOK_{max} und die EFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

EFOK_{max}: + 0,30 m

EFOK_{min}: - 0,30 m

Messmethode WA1, WA2, WA3:

Grundriss



WA 4:

Für das WA4 wird die Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bzw. der Garage auf 365,30 m ü. NHN festgesetzt. (Der Höhenbezugspunkt wird im Laufe der Planung noch geprüft)

2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand. Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Wand- und Firsthöhe anzupassen.

Für das **WA1** werden folgende Bautypen festgesetzt:

Gebäudetyp 1:

E + D = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 25° - 45°, Satteldach, Walmdach

Wandhöhe max. 4,10 m

Gebäudetyp 2:

E + I = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 10° - 25°, Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Wandhöhe max. 6,20 m

Gebäudetyp 3:

E + D = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 6° - 15°, Pultdach, versetztes Pultdach

Bei einseitigem Pultdach

Wandhöhe traufseitig max. 5,10 m

Bei gegengeneigtem, höhenversetztem Pultdach:

niedrige Seite: max. 5,10 m, hohe Seite: max. 6,20 m

Gebäudetyp 4:

E + I = max. II Vollgeschosse

Dachneigung max. 5°, Flachdach

Wandhöhe max. 6,20 m

Für das **WA2 und WA3** werden folgende Bautypen festgesetzt:

Gebäudetyp 1:

E + D = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 25° - 45°, Satteldach, Walmdach

Wandhöhe max. 4,60 m

Gebäudetyp 2:

E + I = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 10° - 25°, Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Wandhöhe max. 6,70 m

Gebäudetyp 3:

E + D = max. II Vollgeschosse

Dachneigung 6° - 15°, Pultdach, versetztes Pultdach

Bei einseitigem Pultdach

Wandhöhe traufseitig max. 5,60 m

Bei gegengeneigtem, höhenversetztem Pultdach:

niedrige Seite: max. 5,60 m, hohe Seite: max. 6,70 m

Gebäudetyp 4:

E + I = max. II Vollgeschosse

Dachneigung max. 5°, Flachdach

Wandhöhe max. 6,70 m

Im **WA 4** ist ausschließlich 1 Gebäudetyp mit zwingend II Vollgeschossen festgesetzt.

Dachneigung zwingend 27°, Satteldach

Wandhöhe zwingend 6,20 m

Es wird eine zwingende Firstrichtung festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist unzulässig.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“, „Haltestelle“ und „Parkfläche“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Dachform und -neigung anzupassen.

Dachüberstände: Sind an den Trauf- und Giebelseiten bis max. 0,80 m zulässig.
Im WA4 sind keine Dachüberstände zugelassen.

Dachfarben: Sind in rot bis braun und anthrazitfarben bis grau zugelassen.

Dachmaterial: Sind ausschließlich als Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatische Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten: Sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Hauptfläche unterordnen und gestalterisch dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel: Sind zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte und negative Dachgauben sind zulässig.

Energie-Anlage: Technische Anlagen (Energie-Anlagen) zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen. Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes wie folgt zulässig:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Grenzgaragen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abgrabungen, ebenso auffällige An- und Abböschungen sind nicht zugelassen.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung des Marktes Pförring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 Garagen / Carports im WA1, WA2 und WA3

Die Anlage von Garagen und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Stauraum zw. Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Garagentoren, die über einen elektrischen Toröffner mit Fernbedienung im Fahrzeug verfügen, muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Dachterrassen sind auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen nicht zulässig.

Es wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,30 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Die Garagen sind in Dachform und -neigung in einheitlicher Gestaltung mit dem Haupthaus auszuführen. Flachdachgaragen sind immer zulässig.

Es wird eine max. Oberkante des Fertigfußbodens der Garage (FOK_{\max} Ga) festgesetzt. Diese gilt nicht bei in Gebäuden integrierten Garagen. Die FOK_{\max} Ga ist max. 15 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor der Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt

2.8.6 Garagen / Carports im WA4

Im WA4 sind Garagen ausschließlich gemäß den dargestellten Regelquerschnitten der Planzeichnung zulässig. Dachterrassen sind auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Auf den Dachterrassen sind Terrassenüberdachungen ausschließlich in Form von Markisen zulässig.

2.8.7 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

2.8.8 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig. Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzäunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist.

Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten. Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.8.9 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Je Parzelle ist mindestens eine Zisterne mit $4,5 \text{ m}^3$ Retentionsvolumen zu errichten. Abhängig von der Flächengröße der Parzelle, werden folgende Drosselabflüsse (Q_d) in Liter pro Sekunde (l/s) der Zisternen festgesetzt:

Parzellengröße A_E [m ²]	Drosselabfluss Q_d [l/s]
bis 700	1,00
701 bis 800	1,25
801 bis 900	1,50

Bei Grundstücksgrößen über 900 m^2 sind zwei Zisternen zu errichten.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von $1,5 \text{ m}$ und eine max. Breite von $4,0 \text{ m}$ nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentlicher Bereich

Mittig durch das Baugebiet ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

2.9.3 Ortsrandeingrünung

Entlang des östlichen und südlichen Geltungsbereichs wird eine 2,50 m breite Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Diese ist als geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Die Eingrünung ist zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art verboten.

Für die Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten.

2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula humilis	Strauchbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Prunus domestica	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (Taxus baccata) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Diese Zisternen werden bereits im Zuge der Erschließung auf jedem Baugrundstück errichtet. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengittersteine. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

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.

Kabelhausanschlüsse

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Artenschutz

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.; s. Publikationen „Insekten schützen leicht gemacht!“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und „Informationen zur richtigen Beleuchtung“ des Projekts Sternenpark Schwäbische Alb).

Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (siehe Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen“)

An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.)

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Pförring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„**Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung**“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



Teil D Begründung

Vorentwurf in der Fassung vom 24.04.2025

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Pförring, den _____

Dipl. Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Dieter Müller, 1. Bürgermeister
MARKT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet	3
1.3 Planart (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB)	4
1.4 Aufstellungsverfahren und Verfahrensschritte.....	5
1.5 Rechtsgrundlagen	5
2. Planungsrechtliche Einordnung	5
2.1 Einbindung in die übergeordnete Planung	5
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben (Wasserrecht, Denkmalschutz, Immissionsschutz etc.).....	8
2.3 Kommunale Konzepte und Planungen (ISEK, Klimastrategie etc.)	10
3. Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen	12
3.1 Bestehende Nutzung und Topografie	12
3.2 Erschließungssituation (Verkehr, Medien, Entsorgung)	13
3.3 Naturräumliche Rahmenbedingungen (Klima, Boden, Flora, Fauna, Landschaftsbild).....	14
3.4 Umweltrelevante Konfliktpotenziale (Altlasten, Lärm, Hochwasser)	17
II. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen.....	18
4. Ziele, Bedarf und städtebauliche Begründung	18
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	18
4.2 Bedarfsnachweis und Prognose (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur)	19
4.3 Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB)	22
4.4 Vereinbarkeit mit Innenentwicklung (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB)	24
5. Inhalt des Bebauungsplans	25
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO).....	25
5.2 Bauweise und überbaubare Flächen	27
5.3 Verkehrsflächen und Erschließung.....	29
5.4 Stellplätze	30
5.5 Grünordnerische Festsetzungen (integrierter Grünordnungsplan).....	30
5.6 Gemeinbedarfsflächen und infrastrukturelle Einrichtungen	33
5.7 Gestaltung, Ortsbild und klimarelevante Festsetzungen	33
5.8 Hinweise zu Leitungstrassen und Bodenverhältnissen	36
6. Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4v BauGB und Umweltbericht.....	38
6.1 Methodik und Abgrenzung	38
6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen.....	39
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation.....	42
6.4 Artenschutzprüfung (ASP).....	44
6.5 FFH- und Vogelschutzgebiete	45
6.6 Klimaanpassung (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	45
Literatur.....	47

I. Planungsgegenstand

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Pförring beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil Forchheim zu schaffen. Hintergrund ist ein anhaltender Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien und ortsansässige Bürger. Pförring verzeichnet seit Jahren ein Bevölkerungswachstum (z.B. Anstieg der Einwohnerzahl von 3.522 im Jahr 2010 auf 3.929 im Jahr 2020), was zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum führt. Bereits bestehende Baugebiete in Forchheim (das ursprüngliche Baugebiet „Forchheim Süd-Ost“ von 1993 sowie vorherige Erweiterungen) sind weitgehend bebaut bzw. vergeben, sodass nun mit der 3. Erweiterung weiterer Siedlungsraum bereitgestellt werden soll. Ziel der Planung ist es, bedarfsgerecht und vorausschauend Bauland auszuweisen, um die lokale Wohnbedürfnisse zu decken und die Attraktivität des Ortsteils zu erhalten. Dabei sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Nutzung der Fläche sichergestellt werden, indem das neue Baugebiet in angemessener Größe unmittelbar an den vorhandenen Ort anschließt (Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, soweit möglich) und mit entsprechenden Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begleitet wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Erweiterung Forchheim Süd-Ost liegt am südöstlichen Ortsrand des Pförringer Ortsteils Forchheim. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung Forchheims an und dehnt den Siedlungsbereich in Richtung Südosten aus.



Abbildung 1: Blick von Westen Richtung Osten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2025)

Die derzeitige Nutzung der betroffenen Flächen ist überwiegend landwirtschaftlich (Ackerland). Im Norden schließen bestehende Wohnhäuser des Ortsteils Forchheim an; im Süden, Osten und Westen geht das Gelände in unbebaute Feldflur über. Der räumliche Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke, die zusammen eine Fläche von ca. 1,6 ha einnehmen (Angabe gerundet; genaue Flächengröße wird vermessungstechnisch bestimmt). Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Zum

Geltungsbereich gehören neben den Bauflächen auch die vorgesehenen Verkehrs- und Grünflächen (siehe Teil A Planzeichnung). Durch die Lage am Ortsrand wirkt das Baugebiet als abrundende Siedlungserweiterung; gleichzeitig wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grünstreifen am Übergang zur Feldflur) ein sanfter Übergang in die freie Landschaft geschaffen (siehe Abschnitt 5.5).

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 228 und 239.



Abbildung 2: Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

1.3 Planart (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB)

Bei dem aufgestellten Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet, der Plan enthält Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Damit erfüllt er die Voraussetzungen, um Bauvorhaben, die den Festsetzungen entsprechen und eine gesicherte Erschließung aufweisen, ohne weiteres Bebauungsplanverfahren genehmigen zu können. Konkret regelt der Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ detailliert die zulässige Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, WA), die Bauweise, Baugrenzen und Baulinien, Geschosshöhen und Gebäudehöhen, die Lage von Verkehrsflächen (inkl. Erschließungsstraßen, Gehwege, etc.) sowie Maßnahmen der Grünordnung. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der als selbständiger Bebauungsplan (kein vorhabenbezogener Plan) aufgestellt wird. Durch den Status als qualifizierter Bebauungsplan besteht Planungsrechtssicherheit: Ein Vorhaben ist im Plangebiet zulässig, wenn es den

Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).

1.4 Aufstellungsverfahren und Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regelhaften Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Marktgemeinderat Pförring hat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Anschließend wurde ein Planentwurf erarbeitet, welcher zunächst der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zugeführt wurde. Dabei hatten Bürger und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zum Vorentwurf zu äußern und Anregungen zu geben.

Auf Basis der eingegangenen Hinweise wurde der Planentwurf überarbeitet und vom Marktgemeinderat zur förmlichen Auslegung gebilligt. Der Bebauungsplanentwurf, sowie der Entwurf der Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Öffentlichkeitsbeteiligung) und parallel die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Auswertung der Stellungnahmen wird der Plan ggf. erneut angepasst. Abschließend beabsichtigt der Marktgemeinderat, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung wird dann ortsüblich bekannt gemacht; mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Rechtsnormen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- einschlägige Fachgesetze und Verwaltungsvorschriften (z.B. WHG, BNatSchG, Immissionsschutzrecht)

2. Planungsrechtliche Einordnung

2.1 Einbindung in die übergeordnete Planung

Die geplante Siedlungserweiterung fügt sich in die Ziele und Vorgaben der übergeordneten Raumordnung ein:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern: Das LEP formuliert Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Hierzu gehört u.a. eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die den Flächenverbrauch minimiert und neue Baugebiete möglichst an bestehende Siedlungen

Zielsetzungen, indem es die Entwicklung innerhalb der bestehenden Ortsgrenzen fördert. Es handelt sich um eine maßvolle Siedlungserweiterung zur Deckung des lokalen Bedarfs, was regionalplanerisch zulässig und erwünscht ist (Eigenentwicklung der Gemeinden). Wichtige Belange der Regionalplanung, wie der Schutz hochwertiger Böden oder das Freihalten von wichtigen Landschaftsachsen, wurden geprüft: Das Plangebiet befindet sich auf ertragsmäßig durchschnittlichen Ackerböden und schließt direkt an die vorhandene Bebauung an, sodass keine zersiedelnden Tendenzen entstehen. Es liegt außerhalb etwaiger in der Region ausgewiesener Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft oder Naturschutz. Zudem unterstützt die Planung indirekt die Entlastung des Ballungsraums Ingolstadt, indem Wohnraum dezentral in Pendelentfernung geschaffen wird – allerdings in einer Größenordnung, die dem Ort angemessen ist. Insgesamt ist die Planung regionalplanverträglich.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde: Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pförring, zuletzt geändert durch die 25. Änderung, ist die vorliegende Planfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost, 3. Erweiterung“ entspricht somit den Darstellungen und Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplans. Die Bauleitplanung erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da sie sich aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konsequent entwickelt und diese konkretisiert.

Durch die bereits erfolgte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ist der städtebauliche Rahmen zur Entwicklung der Fläche klar definiert. Der Bebauungsplan schafft daher lediglich die notwendigen verbindlichen Voraussetzungen für eine planungsrechtlich gesicherte und abgestimmte Umsetzung der im Flächennutzungsplan getroffenen Zielsetzung.

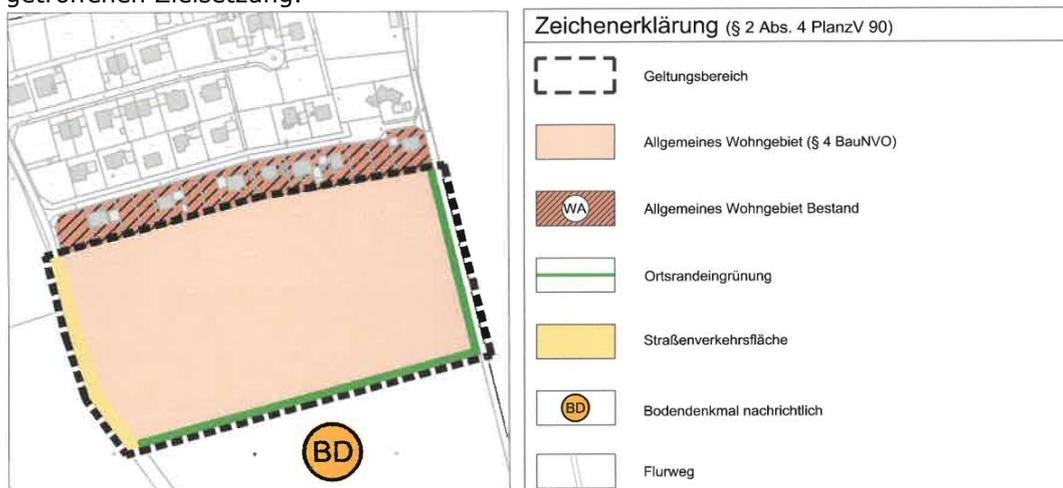


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 25. Änderung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ mit den Zielen der übergeordneten Planung vereinbar ist. Er unterstützt die

geordnete städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum in Übereinstimmung mit LEP und Regionalplan und setzt die kommunalen Planungsziele des Flächennutzungsplans um (bzw. führt zu dessen Anpassung).

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben (Wasserrecht, Denkmalschutz, Immissionsschutz etc.)

Bei der Planung wurden zudem sämtliche relevanten fachgesetzlichen Vorgaben berücksichtigt:

Wasserrecht: Da die Erschließung des Gebiets auch Entwässerungsmaßnahmen umfasst, waren wasserrechtliche Belange frühzeitig einzubeziehen. Eine wesentliche Vorgabe ist, dass keine nachteiligen Veränderungen des Wasserhaushalts eintreten dürfen. Insbesondere wird darauf geachtet, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und möglichst vor Ort versickert oder zeitverzögert abgeleitet wird. Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig, um den Grundwasserhaushalt nicht zu stören. Sollte für bestimmte Maßnahmen (z.B. Einleitung von Überschusswasser in einen Graben oder Bach) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, wird diese gesondert beantragt. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass keine speziellen Restriktionen aus diesen Schutzregimen gelten. Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und BayWG (z.B. Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik, Einhaltung von Abstandsauflagen zu Gewässern etc.) werden eingehalten.

Denkmalschutz: Das Donautal um Pförring ist reich an Geschichte (u.a. Römerzeit – Kastell Vetoniana in Pförring). Für das Plangebiet wurde bei den Fachbehörden abgefragt, ob bekannte Bodendenkmäler oder archäologische Funde vorliegen. Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich kein eingetragenes Bodendenkmal. Allerdings besteht in der Region ein generelles archäologisches Potenzial. Daher enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass alle Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen und mit dem zuständigen Denkmalamt abgestimmt werden müssen. Dies stellt sicher, dass im Falle eines Fundes (z.B. Keramikscherben, Mauerreste) die Arbeiten unterbrochen und fachkundig begleitet werden. Ein Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege kann archäologische Untersuchungen durchführen, bevor weitergebaut wird. Diese Vorgehensweise entspricht den gesetzlichen Vorgaben und bewahrt eventuelles kulturelles Erbe. Bisher wurden in den vorangegangenen Baugebieten keine bedeutenden Funde gemacht; trotzdem wird das Verfahren im Sinne des Denkmalschutzes vorsorglich eingehalten.



Abbildung 5: Bodendenkmal (rot) mit Lage der Planungsfläche (blau) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Immissionsschutz (Lärm, Luft, Geruch): Eine Prüfung der Lärmsituation wurde durchgeführt. Hauptlärmquellen könnten der Straßenverkehr auf angrenzenden Straßen sowie landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den umliegenden Feldern sein. Forchheim liegt abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen; die nächstgelegene größere Straße ist die Bundesstraße 299, die jedoch in einigem Abstand verläuft. Verkehrslärm im Plangebiet bleibt somit voraussichtlich unter den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete. Landwirtschaftliche Emissionen (Geruch, Staub, Lärm durch Feldarbeiten) können saisonal auftreten, da südlich, östlich und westlich weiterhin Felder bewirtschaftet werden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es insbesondere zu Erntezeiten zu vorübergehenden Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe kommen kann. Dies stellt keine unzumutbare Belastung dar, sondern ist standorttypisch und von den künftigen Anwohnern hinzunehmen. Innerhalb des Baugebiets selbst wird durch Festsetzungen für Immissionsschutz vorgesorgt: So sind z.B. laute haustechnische Anlagen (Klimageräte, Wärmepumpen) nur mit Schallschutzmaßnahmen zulässig (schallgedämmte Einhausungen, Mindestabstände von 2,5 m zur Grundstücksgrenze), um Nachbarn vor Lärm zu schützen. Insgesamt werden die Vorgaben der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Luftschadstoffbelastungen spielen bei diesem Wohngebiet keine Rolle, da keine gewerblichen Emittenten in der Nähe liegen; die allgemeine Luftqualität im ländlichen Raum ist gut.

Weitere fachgesetzliche Belange:

Artenschutz: Dazu siehe Abschnitt 6.4 – im Wesentlichen wurden hier keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände festgestellt, aber vorsorglich Maßgaben zum Schutz z.B. von Fledermäusen (angepasste Beleuchtung) getroffen.

Boden und Altlasten: Das Gelände war bisher landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Altlasten (etwa illegale Ablagerungen oder frühere gewerbliche Nutzung) liegen nicht vor. Der Boden wird im Zuge der Bauarbeiten teilweise versiegelt. Bodenwerte (Bodengüte) fließen in die Abwägung ein, da landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht – es handelt sich aber nicht um ausgewiesenes Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Brandschutz: Durch die Erschließungsplanung (ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Löschwasserbereitstellung über Hydranten) und Festsetzungen zur Bauweise (z.B. Brandwände bei aneinanderggebauten Gebäuden in WA4) sind die Anforderungen der BayBO und des Brandschutzes berücksichtigt.

Insgesamt ist sichergestellt, dass alle einschlägigen Fachgesetze und Verordnungen im Bebauungsplanverfahren beachtet werden. Wo nötig, wurden entsprechende Festsetzungen oder Hinweise in den Plan aufgenommen, um die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu gewährleisten.

2.3 Kommunale Konzepte und Planungen (ISEK, Klimastrategie etc.)

Der Markt Pförring hat in den letzten Jahren verschiedene Konzepte erarbeitet, die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde enthalten. Dazu zählen insbesondere ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Ansätze zur Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie auf lokaler Ebene. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ orientiert sich an diesen Vorgaben:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Im ISEK Pförring, das für Hauptort und Ortsteile strategische Ziele definiert, wird großer Wert auf eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Stärkung der Ortskerne gelegt. Für die Ortsteile wie Forchheim bedeutet dies, zunächst Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstände) zu nutzen, bevor neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Diese Vorgabe wurde geprüft: In Forchheim stehen kaum noch innerörtliche Bauplätze zur Verfügung – die meisten geeigneten Flächen wurden bereits in den vorherigen Baugebieten entwickelt oder im Bestand nachverdichtet. Die 3. Erweiterung Süd-Ost wurde im ISEK als perspektivische Option erwähnt, um den Ortsteil maßvoll wachsen zu lassen, falls der Bedarf es erfordert. Nun wird diese Option umgesetzt. Dabei wird den weiteren ISEK-Empfehlungen gefolgt, z.B. maßstäbliche Erweiterung (das neue Baugebiet soll nicht unverhältnismäßig groß ausfallen, um den

dörflichen Charakter zu bewahren) und gute Verknüpfung mit dem Bestand (fußläufige Anschlüsse, Fortführung des bestehenden Straßennetzes, keine „Sackgasse ohne Anschluss“). Auch die Schaffung von Aufenthaltsqualität (z.B. Grünflächen, Spielmöglichkeiten) in neuen Wohngebieten ist Teil des ISEK und wurde hier mit der großzügigen Grünfläche im Zentrum umgesetzt.

Klimastrategie und Klimaanpassung: Der Markt Pförring verfolgt die Klimaschutzziele des Freistaats Bayern auf lokaler Ebene mit. In Baugebieten sollen nach Möglichkeit Klimaschutzaspekte (Reduzierung von Emissionen, Förderung erneuerbarer Energien) und Klimaanpassungsmaßnahmen (Schattenspenden, Versickerungsflächen zur Kühlung etc.) berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen enthalten: So wird z.B. die Installation von Solaranlagen auf Dächern ausdrücklich ermöglicht und erleichtert – Solarenergieanlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung sind zulässig und müssen nur ins Dachbild integriert werden, wodurch die Nutzung erneuerbarer Energie gefördert wird. Weiterhin tragen die großzügigen Grünflächen und Baumpflanzungen zur Klimaanpassung bei, indem sie im Sommer zur Abkühlung beitragen und den Wärmeinseleffekt minimieren. Die Festsetzungen zur Begrünung (Mindestbegrünungsanteil 30% je Grundstück, siehe Abschnitt 5.5) stellen sicher, dass genügend unversiegelte Flächen für Regenwasserversickerung und zur Verbesserung des Mikroklimas erhalten bleiben. Des Weiteren wurde bei der Verkehrs- und Erschließungsplanung auf kurze Wege geachtet: Insgesamt leistet das neue Baugebiet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) durch die Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Belange in ausgewogener Weise.

Weitere Konzepte: Pförring hat u.a. ein gemeindliches Verkehrskonzept und ein Einzelhandelskonzept. Ersteres fordert die Verkehrsberuhigung in Wohngebieten und die Förderung des ÖPNV – beides wurde in der Planung bedacht (verkehrsberuhigter Wohnstraßen-Charakter, Schaffung eines Bus-Haltespunktes). Das Einzelhandelskonzept fokussiert sich auf Pförring als Hauptort; im Ortsteil Forchheim sind keine eigenen Läden vorgesehen außer evtl. kleingewerbliche Betriebe, die in einem WA generell zulässig sein können. Der Bebauungsplan erlaubt im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets zweckdienliche Nutzungen (z.B. ein kleiner Laden oder Handwerksbetrieb, der der Versorgung des Gebiets dient, sofern er nicht stört) gemäß § 4 BauNVO. Damit bleibt die Option offen, z.B. ein kleines häusliches Gewerbe oder einen Dorfladen einzurichten, falls sich dies ergäbe, ohne dass die Wohnnutzung beeinträchtigt würde. Dies steht im Einklang mit dem Ziel, die Daseinsvorsorge möglichst ortsnahe zu ermöglichen.

Zusammengefasst ist die Planung konsistent mit den strategischen Leitlinien der Gemeinde. Sowohl städtebauliche Ziele (aus dem ISEK) als auch Belange des Klimaschutzes und der nachhaltigen Ortsentwicklung wurden eingearbeitet. Der Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ ist somit nicht isoliert zu sehen, sondern als Baustein der langfristigen Gemeindeentwicklung, wie sie in Konzepten und Planungen beschrieben wird.

3. Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen

3.1 Bestehende Nutzung und Topografie

Bestehende Nutzung: Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen am Ortsrand, die bisher der Nahrungsmittelproduktion dienen. Strukturelle Elemente wie Hecken oder Baumreihen sind in diesem Bereich kaum vorhanden, abgesehen von vereinzelt Feldgehölzen an den Rändern. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlung: Im Norden liegen Wohnhäuser von Forchheim (überwiegend Einfamilienhäuser mit Gärten im bisherigen Siedlungsrand). Zwischen dem Bestand und der neuen Fläche gibt es in Teilbereichen schon provisorische Grünstreifen oder Zäune, jedoch noch keine definierte Grenze. Die Topografie des Gebiets ist relativ eben bis leicht geneigt – Forchheim liegt in der Donauebene, daher weist das Gelände nur geringe Höhendifferenzen auf.

Angrenzende Bebauung/Nutzung: An der Nordgrenze liegen bestehende Wohngebäude in Forchheim (überwiegend 1-2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach). Diese Bestandsbebauung ist bei der Planung insofern relevant, als ein angemessener Übergang geschaffen werden muss (z.B. keine deutlich höheren Gebäude unmittelbar dahinter, keine unharmonische Bauweise). Im Süden, Osten und Westen schließen Felder an; hier besteht keine Bebauung, jedoch sind die Flächen weiter in landwirtschaftlicher Nutzung durch örtliche Landwirte. Die Belange dieser Landwirte (Zufahrt zu den Feldern, Wendemöglichkeiten, keine Behinderung durch das Baugebiet) wurden berücksichtigt, indem an den Plangebietsgrenzen Wege freigehalten oder neu vorgesehen werden (z.B. ein Feldweg entlang der Südgrenze bleibt erhalten oder wird leicht verlegt, um weiterhin die Bewirtschaftung der angrenzenden Flurstücke zu ermöglichen).



Abbildung 6 Blick von Osten Richtung Westen: Angrenzende Bebauung (Quelle: Eigenen Aufnahme 2025)

Zusammengefasst bietet das Plangebiet durch seine bisherige Nutzung als Ackerland günstige Voraussetzungen für eine Baugebietsentwicklung. Die flache Topografie erleichtert die Erschließung. Durch die überwiegend gemeindlichen Eigentumsverhältnisse ist die planungsrechtliche Umsetzung gut vorbereitet. Einschränkungen aus angrenzenden Nutzungen (z.B. Immissionen aus Landwirtschaft) sind beherrschbar und wurden planerisch berücksichtigt.

3.2 Erschließungssituation (Verkehr, Medien, Entsorgung)

Verkehrerserschließung Bestand: Der Ortsteil Forchheim ist über die Stefanistraße und dem Castellweg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Innerhalb Forchheims gibt es ein einfaches Straßennetz aus Anliegerstraßen.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Forchheim bislang durch Buslinien angebunden. Allerdings ist das Angebot eingeschränkt (Schulbus, Rufbus-System). Der Landkreis plant die Einführung des bedarfsgesteuerten Rufbusses „VGI-Flexi“ ab 2026, was die Anbindung Forchheims verbessern soll. In Vorbereitung darauf und zur generellen ÖPNV-Förderung wird im Bebauungsplan bereits ein Haltestellenbereich vorgesehen: Es ist eine Fläche als Bushaltestelle im Geltungsbereich festgesetzt, diese Haltestelle liegt an der Erschließungsstraße und soll sicher und barrierefrei erreichbar sein.

Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung Forchheims erfolgt durch den Zweckverband der Altmannsteiner Gruppe (Bauamt - Markt Pförring). Dieser Verband speist die Ortsteile Forchheim, Lobsing und Pirkenbrunn aus seinem Leitungsnetz. Im Plangebiet werden neue Wasserleitungen verlegt, die an das bestehende Netz angebunden werden. Dimensionierung und Druckversorgung werden mit dem Zweckverband abgestimmt.

Abwasserentsorgung: Pförring betreibt ein zentrales Abwassernetz mit Kläranlage. Forchheim ist bereits mit Kanalisation ausgestattet. Das Neubaugebiet erhält ein Trennsystem: häusliches Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle dem bestehenden Kanalnetz zugeführt und letztlich der Kläranlage. Ziel ist weitgehende Versickerung vor Ort; daher wird nur ein minimaler Anteil Regenwasser in den Kanal gelangen (Überläufe). Die neu zu verlegenden Kanäle und Leitungen sind in der Lage, den zusätzlichen Abwasseranfall aufzunehmen. Sollte eine Regenrückhaltung im Kanalnetz nötig sein (Stauraumkanal), wird diese im Zuge der Erschließung mitgebaut.

Stromversorgung: Betreiber des Stromnetzes ist die Bayernwerk Netz GmbH (ehemals E.ON Bayern). Das Gebiet wird über Erdkabel an das Mittel- bzw. Niederspannungsnetz angebunden. Neue Transformatorenkapazitäten sind voraussichtlich nicht erforderlich, da die Last vom vorhandenen Netz mitgetragen werden kann. Kabeltrassen für die Stromversorgung werden

in den Straßenraum gelegt. Die Bayernwerk Netz GmbH hat als Hinweis gegeben, dass für die Herstellung der Hausanschlüsse rechtzeitig Anträge gestellt werden müssen. Eventuell vorhandene Freileitungen am Ortsrand werden verkabelt bzw. verlegt, um das Wohngebiet störungsfrei zu versorgen.

Telekommunikation (Breitband): Der Markt Pförring strebt eine leistungsfähige Internetversorgung an. Im Neubaugebiet sollen Glasfaseranschlüsse bis in jedes Haus ermöglicht werden (FTTH – fiber to the home). Im Rahmen des bayerischen Breitbandförderprogramms wurden bereits viele Ortsteile ausgebaut. Entweder bestehen schon Leerrohre bis Forchheim, die verlängert werden, oder es werden mit der Erschließung neue Leerrohre verlegt, in die Glasfaserkabel eingebracht werden. Damit wird gewährleistet, dass die künftigen Bewohner schnelles Internet nutzen können. Telefonie und TV werden ebenfalls über diese Infrastruktur oder über Mobilfunk sichergestellt.

Wärmeversorgung: Eine zentrale Wärmeversorgung existiert nicht. Die Beheizung der Gebäude erfolgt individuell (derzeit meist über Gasthermen oder Wärmepumpen). Angesichts der Energiewende werden wohl vermehrt Wärmepumpen oder Holzpellet-Heizungen installiert. Entsprechend hat der Bebauungsplan auch Regelungen zu Außengeräten (Wärmepumpen) getroffen (siehe 2.2 Immissionsschutz). Große Wärmeverbünde sind nicht geplant, jedoch könnten sich Anwohner z.B. für gemeinschaftliche Geothermieanlagen abstimmen – hierfür stehen planerisch keine Hindernisse, die Grundstücke sind groß genug für Erdwärmesonden oder Kollektoren falls individuell gewünscht.

Abfallentsorgung: Die Müllentsorgung im Neubaugebiet erfolgt wie üblich durch den kommunalen Abfallentsorger (Landkreis). Die Erschließungsstraßen werden so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge einfahren und wenden können (Wendekreise bzw. Schleifen). Wertstoffhöfe oder Glascontainer sind im Baugebiet nicht vorgesehen – die Bürger nutzen die bestehenden Einrichtungen in der Nähe (z.B. Wertstoffhof im Hauptort Pförring).

Erschließungsstand vor Planaufstellung: Vor Beginn der Baumaßnahmen sind keine Erschließungsanlagen auf der Fläche vorhanden. Das heißt, sämtliche benötigten Erschließungsinfrastrukturen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans neu geschaffen. Die Planung dieser Anlagen ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans (Festsetzung von Verkehrsflächen etc. in Teil A und Teil B, sowie Regelungen z.B. zur Gestaltung der Straßenquerschnitte).

3.3 Naturräumliche Rahmenbedingungen (Klima, Boden, Flora, Fauna, Landschaftsbild)

Klima und Luft: Pförring liegt im Donautal in einer Übergangszone zwischen feucht-gemäßigtem und kontinental beeinflusstem Klima. Die Sommer sind relativ warm, die Winter

kühl, mit Niederschlägen gleichmäßig über das Jahr verteilt (Jahresniederschlag um 600–700 mm). Lokalklimatisch ist Forchheim durch die Nähe zur Donau geprägt: Flussnahe Kaltluftströme und Nebel können auftreten, ebenso Ausgleich durch das Wasser. Das Plangebiet selbst weist keine besonderen Mikroklima-Effekte auf – es ist offen und eben, sodass Winde ungehindert wehen können. Im Sommer kann sich unbewachsenes Ackerland aufheizen. Das Baugebiet ist klein genug, dass es die großräumigen Klimaausgleichsflächen entlang der Donau nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wichtig war, Frischluftschneisen nicht zu verstellen: Die Hauptwindrichtung in der Region ist West/Nordwest. Das Baugebiet liegt südöstlich vom Bestand – es könnte also geringfügig die freie Feldlage vermindern, aus der nachts Kaltluft Richtung Ort fließt. Allerdings bleibt südlich und östlich ausreichend offene Fläche, so dass kein Hitzestau im Ort zu erwarten ist. Insgesamt gibt es keine klimatischen Restriktionen, die der Bebauung entgegenstehen. Vielmehr werden durch die geplanten Bepflanzungen positive Effekte aufs Lokalklima erwartet (Verschattung, Filterung der Luft, Luftbefeuchtung).

Bodenverhältnisse: Laut Bodenkarten handelt es sich um junge Donau-Lehmböden bis sandige Lehmböden mit guter bis mittlerer Bodenqualität (Ackerzahl vermutlich zwischen 50 und 70). Der Oberboden (Humusaufgabe) ist fruchtbar, darunter folgen Schwemmsedimente. Die Böden sind überwiegend tiefgründig und gut wasserleitfähig. Staunässe tritt kaum auf, da es keine tonigen Schichten gibt – allerdings kann der Grundwasserspiegel in Donaunähe relativ hoch sein. Im Bebauungsplan wurde vorsorglich das Abgraben von Untergeschossen untersagt, d.h. man darf das Terrain um Keller nicht tiefer ausschachten, um das Kellergeschoss als Vollgeschoss erscheinen zu lassen; dies dient der Einhaltung der Geschossigkeitsbegrenzung und dem Schutz des Bodens. Der Bodenabtrag soll auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben. Eventuell auszuhebender Mutterboden ist fachgerecht zu lagern und vorzugsweise im Gebiet wiederzuverwenden (z.B. für Gartenanlagen), um die Ressource Boden zu schonen. Bodenfunde sind keine besonderen zu erwarten – es wurden keine Verdachtsflächen für Altbergbau oder ähnliches festgestellt.

Flora und Fauna: Das Ackerland bietet nur einen begrenzten Lebensraum für spezialisierte Arten. Auf dem Feld selbst sind wegen jährlicher Bodenbearbeitung kaum dauerhafte Biotope vorhanden. Die Feldflur beherbergt typische Vogelarten der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Schafstelze) – einige könnten den Bereich als Nahrungsrevier nutzen. Am Ackerrand und angrenzend gibt es kleine Saumstrukturen mit Gräsern und Wildkräutern; hier wurden bei Begehungen keine seltenen Pflanzen festgestellt (es dominieren häufige Arten). Faunistisch könnten Kleinsäuger (Mauswiesel, Feldmäuse), gelegentlich Hase oder Rehe vom nahen Feldgehölz das Gebiet streifen. Die angrenzenden Gärten im Ort weisen Ziersträucher und Obstbäume auf – dort sind Singvögel zu finden, die teils auch über die Ackerfläche fliegen.

Insgesamt war jedoch kein hochwertiges Biotop im Plangebiet nachweisbar. Das nächste ökologisch wertvolle Habitat befindet sich ca. 500 m entfernt in Form eines kleinen Feuchtbiotops am Donauufer (geschützt nach BayNatSchG), das vom Vorhaben nicht tangiert wird. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (siehe Abschnitt 6.4) wurden mögliche geschützte Arten betrachtet: z.B. Bodenbrüter (Feldlerche) könnten theoretisch auf großen Äckern brüten. Um diese zu schützen, wird der Bauzeitenplan so gestaltet, dass Vegetationsperioden berücksichtigt werden (kein Umbruch mitten in der Brutzeit auf größeren Flächen, oder falls unvermeidbar, vorheriges Vergrämen der Vögel). Außerdem gleichen die neu entstehenden Gärten und Grünflächen den Verlust an offener Feldflur für bestimmte Tierarten aus, indem neue Habitats (Gehölze, Wiesen) geschaffen werden, die für andere (v.a. waldrand- und gartenliebende) Arten wertvoll sind. Insgesamt ist die ökologische Ausgangswertigkeit des Gebiets als mäßig einzustufen – ein bedeutsamer Lebensraum geht nicht verloren, aber dennoch erfordert jeder Eingriff entsprechende Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Übergang vom bebauten Ortsrand zur offenen Flur. Aktuell stellt die Fläche eine grüne (im Sommer gelbe, je nach Fruchtstand) Erweiterung der Feldlandschaft dar. Aus Sicht der Landschaftsästhetik bedeutet die Überbauung eine Verschiebung der Siedlungsgrenze nach außen. Das Ortsbild von Forchheim ist geprägt durch ein geschlossenes Dorf mit Kirche und umliegenden Wohnhäusern. Die Erweiterung nach Südost fügt weitere Häuser am Siedlungsrand hinzu. Wichtig für das Landschaftsbild ist die Gestaltung dieser neuen Ortsrandkante.

Daher sind Ortsrandeingrünungen festgesetzt: Am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets wird auf den privaten Grundstücken ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen (Grüngürtel) vorgeschrieben, der mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Diese Bepflanzung wird als zusammenhängender Grüngürtel ausgeführt und muss dauerhaft erhalten bleiben. Dadurch entsteht eine grüne Sichtblende, die die neue Bebauung in die Landschaft einbettet. Von außen (etwa von einem Feldweg in 300 m Entfernung) wird man zukünftig vor den Häusern eine Busch- und Baumreihe sehen, was den harten Übergang mildert. Gleichzeitig bleibt die Dachlandschaft natürlich sichtbar – man wird neue Dächer über den Hecken erkennen. Umso wichtiger ist eine harmonische Dachgestaltung (siehe Abschnitt 5.7 Gestaltung), damit das entstehende Ortsbild mit der bestehenden Bebauung im Einklang steht. Das Landschaftsbild der weiteren Umgebung (z.B. Blick von der gegenüberliegenden Talseite) wird durch das zusätzliche Baugebiet nur geringfügig beeinflusst, da Forchheim im weiten Donaoraum als kleines Dorf in Erscheinung tritt. Die neue Erweiterung vergrößert das Dorf um wenige Hektar, was im Gesamteindruck kaum auffällt, zumal es an der bereits bebauten Seite geschieht und nicht isoliert. Die Integration durch Grünzüge und die maßvolle

Bauhöhe (max. zwei Vollgeschosse, teils Dachgeschosse) sorgt dafür, dass der dörfliche Charakter erhalten bleibt und kein städtebaulicher Fremdkörper entsteht.



Abbildung 7: Blick von Süden Richtung Norden auf die aktuelle Siedlungsgrenze (Quelle: eigene Aufnahme 2025)

3.4 Umweltrelevante Konfliktpotenziale (Altlasten, Lärm, Hochwasser)

In diesem Abschnitt werden vorhandene oder potenzielle Konflikte aufgeführt, die sich aus dem Bestand oder der Umgebung für die Planung ergeben könnten:

Altlasten / Bodenverunreinigungen: Eine historische Recherche (Altflächenerfassung) ergab keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Das Areal war nie Standort von Industrie oder gewerblichen Anlagen, sondern immer landwirtschaftlich geprägt. Auch illegale Ablagerungen sind nicht bekannt. Daher wird das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen ausgeschlossen. Sollte dennoch bei Aushubarbeiten auffälliges Material (z.B. Teerreste, Ölschlacken) gefunden werden, ist dies umgehend zu untersuchen und ggf. zu beseitigen.

Lärmkonflikte: Wie bereits unter 2.2 beschrieben, könnten gewisse Lärmemissionen aus der Umgebung (Verkehr, Landwirtschaft) auftreten. Die wesentlichste potenzielle Konfliktquelle ist die Landwirtschaft: Direkt angrenzend im Süden wird weiterhin Ackerbau betrieben. Landmaschinen erzeugen temporär Lärm; auch bei Tierhaltung (sofern ein Bauer in der Nähe Vieh hält – in Forchheim selbst gibt es keine großen Ställe mehr, da der Ort eher Wohncharakter hat) könnten Gerüche oder Geräusche entstehen. Um Konflikte zwischen neuen Anwohnern und Landwirten zu minimieren, wurden die bereits erwähnten Puffer in Form des Grünstreifens eingeplant. Zudem wird in der Begründung und im Umweltbericht ausdrücklich auf diese Gegebenheit hingewiesen, um Bewusstsein zu schaffen, dass landwirtschaftliche Immissionen ortstypisch sind. Rechtlich sind landwirtschaftliche Immissionen im Außenbereich privilegiert; die neuen Bewohner haben also eingeschränkte Möglichkeiten, sich dagegen zu wehren – dies wurde offen kommuniziert (Transparenz schafft Akzeptanz). Verkehrslärm: Innerhalb des Baugebiets entsteht durch den zusätzlichen Verkehr (Anwohnerverkehr) natürlich auch Lärm, aber dieser ist gering und für alle Beteiligten

zumutbar. Insgesamt sind keine unlösbaren Lärmkonflikte erkennbar – die Situation entspricht einem normalen Dorfrand-Wohngebiet.

Hochwassergefahr: Forchheim selbst liegt auf einer kleinen Anhöhe bzw. dem Hochufer der Donau. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bekannten Überschwemmungsgrenzen. Die großen Donauhochwasser erreichen hauptsächlich Niederungen näher am Fluss. Nach Auskunft der Wasserwirtschaftsbehörde liegt Forchheim nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Auch ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) würde das Baugebiet nicht erreichen. Somit sind keine speziellen hochwasserbedingten Auflagen nötig. Allerdings ist generell auf Oberflächenabfluss bei Starkregen zu achten: Starkregen kann auch fernab von Flüssen zu lokalen Überflutungen führen. Wegen der leichten Hangneigung nach Süden könnte Wasser von der Siedlung Richtung Feld laufen. Hier wird durch das Entwässerungskonzept vorgesorgt (Rigolen, Mulden oder Rückhaltemöglichkeiten, damit kein unkontrollierter Abfluss ins Feld oder ins Dorf entsteht). Die Festsetzung, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFOK) auf ein bestimmtes Niveau gesetzt wird, dient auch dem Schutz der Gebäude vor Eindringen von Wasser bei Regen (EFOK min. und max. wurden um $\pm 0,30$ m um Straßenhöhe limitiert). Das heißt, die Häuser liegen nicht zu tief (was zu Wasseransammlungen führen könnte) und auch nicht unnötig hoch (wodurch sie aus der Landschaft ragen würden). Mit diesen Regelungen und der topographischen Lage sind Hochwasser- und Starkregengefahren ausreichend berücksichtigt.

Insgesamt wurden alle potentiellen Konfliktbereiche identifiziert und in der Planung berücksichtigt. Es zeigt sich, dass keine gravierenden Konflikte bestehen bleiben, die das Vorhaben grundlegend in Frage stellen würden. Durch geeignete Maßnahmen (Abpufferungen, Hinweise, technische Vorkehrungen) konnten die Umwelt- und Bestandskonflikte weitgehend entschärft werden.

II. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

4. Ziele, Bedarf und städtebauliche Begründung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, eine qualitativ hochwertige Erweiterung des Ortsteils Forchheim zu ermöglichen, die sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt. Konkret lassen sich folgende Ziele benennen:

Deckung des Wohnbedarfs: Hauptziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Dies soll vorrangig in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschehen, um dem dörflichen Charakter und der Nachfragestruktur gerecht zu werden. Maximal sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, so dass die Bebauung maßstäblich zur vorhandenen Dorfstruktur bleibt. Ziel ist es 22 neue Bauparzellen bereitzustellen, auf denen Eigenheime entstehen können.

Ortsbildgerechte Entwicklung: Die Erweiterung soll nahtlos an das bestehende Ortsbild anknüpfen. Dies bedeutet: ähnliche Bauhöhen, traditionelle Dachformen und eine Gliederung der Gebäude, die der kleinteiligen Dorfstruktur entspricht. Das Ziel ist ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet, das weder monotone Gleichförmigkeit noch stilistische Fremdkörper erzeugt.

Geordnete städtebauliche Struktur: Das neue Wohngebiet wird in seiner internen Erschließung, Parzellenanordnung und Freiflächenstruktur so gestaltet, dass es funktional und ästhetisch überzeugt. Eine klare Straßenführung mit Wendeanlage, ein zentrales Grün mit Spielplatzmöglichkeit als Treffpunkt, sowie fußläufige Verbindungen nach außen sind geplant. Ziel ist ein Wohngebiet, das sozial verträglich ist – d.h. Gemeinschaft fördert (durch Begegnungsflächen) und gleichzeitig Privatsphäre bietet (durch ausreichend große Grundstücke und Bauabstände).

Nachhaltigkeit und Klimaschutz: In Umsetzung der oben genannten Grundsätze (§ 1 Abs. 5 BauGB) wird angestrebt, das Baugebiet möglichst nachhaltig zu gestalten. Städtebauliches Ziel ist es, durch die integrierte Grünordnung, Versickerung vor Ort und Förderung erneuerbarer Energien einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Zudem wird durch die Ortsrandlage mit dem Grüngürtel auch ein Mehrwert für die Biodiversität geschaffen (neue Habitatstrukturen). Die Innenentwicklung des Ortes hatte Vorrang – nachdem im Innenbereich keine Optionen mehr bestanden, wurde dieses Außenbereichsgebiet gewählt, jedoch unter Beachtung, dass es direkt anschließt und keine Zersiedelung darstellt. So wird dem Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung bestmöglich entsprochen.

Verkehrliche und infrastrukturelle Integration: Städtebaulich von Bedeutung ist auch das Ziel, das Gebiet sinnvoll an das Verkehrsnetz anzubinden und bestehende Infrastruktur zu nutzen. Das Wohngebiet soll keine Insellage haben, sondern Teil Forchheims werden: Erreichbarkeit des Dorfkerns, Anbindung an Bus, Schulwege etc. spielen dabei eine Rolle. Ebenso soll vorhandene technische Infrastruktur effizient erweitert statt redundant neu aufgebaut werden (z.B. Anknüpfen ans bestehende Kanalnetz). Dies entspricht dem städtebaulichen Gebot der Sparsamkeit der Infrastruktur.

4.2 Bedarfsnachweis und Prognose (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur)

Ausgangslage: Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Der Markt Pförring verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das die Erweiterung von Wohnbauflächen erforderlich macht. Zwischen 2012 und 2016 stieg die Einwohnerzahl um rund +7,5%, vor allem bedingt durch Zuzüge. Insgesamt wuchs der Markt von 2.783 Einwohnern (1988) auf 4.156 Einwohner Mitte 2024 an. Das entspricht einer Steigerung von etwa 49%. Der Zensus 2022 bestätigte diese Entwicklung und korrigierte die

Einwohnerzahl auf realistischer Grundlage. Auch aktuell hält der Trend an: Im Jahr 2023/24 kamen per Saldo +52 Personen hinzu (+1,27%). Abbildung 5 verdeutlicht die Einwohnerentwicklung historisch und künftig. Bis 2033 wird laut Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik ein weiterer Anstieg auf ca. 4.330 Einwohner erwartet – das sind +12,4% gegenüber 2019 (3.849 Ew.). Auffällig ist der prognostizierte Zuwachs vor allem bei Kindern/Jugendlichen (+26%) und Senioren 65+ (+55%), während die mittleren Altersgruppen leicht abnehmen. Pförring bleibt damit eine wachsende Kommune mit Verjüngungstendenz durch Zuzug von Familien.

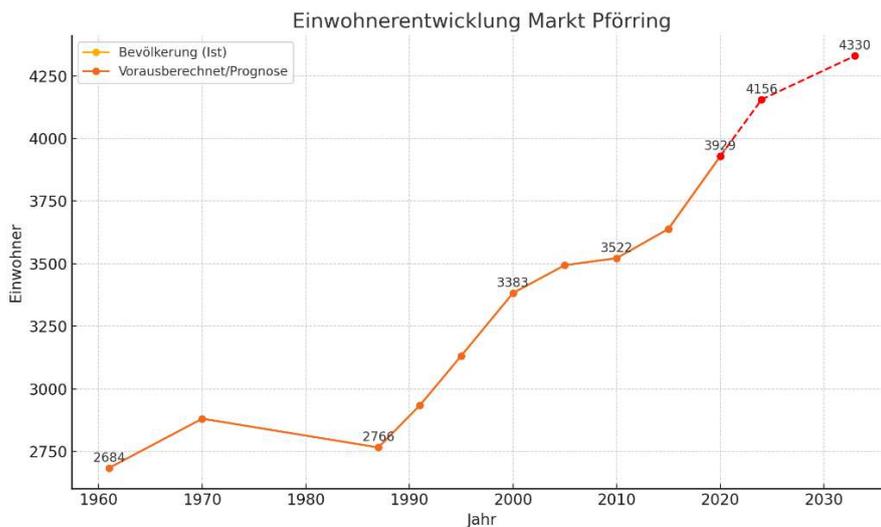


Abbildung 8: Historische und vorausberechnete Einwohnerentwicklung des Marktes Pförring (1960–2035).

Die Siedlungsstruktur Pförrings ist durch den Hauptort und mehrere Ortsteile (u. a. Forchheim) geprägt. Um der Nachfrage gerecht zu werden, wurden zuletzt in mehreren Ortsteilen Baugebiete ausgewiesen (z. B. Wackerstein-Ost, Lobsing Süd) und im Hauptort Nachverdichtungen vorgenommen. So wuchs z. B. der Ortsteil Wackerstein durch ein neues Wohnbaugebiet binnen eines Jahres um 32 Einwohner. Im Hauptort Pförring wurden im Ortskern neue Mehrfamilienhäuser errichtet, die 26 Neubürger aufnahmen. Aktuell läuft ein zentrales Bewerbungsverfahren für gemeindliche Bauplätze in mehreren Baugebieten (Pförring Nordwest, Lobsing, Pirkenbrunn, Gaden) – ein klares Indiz, dass die vorhandenen Baulandreserven nahezu erschöpft sind und großer Andrang auf neue Wohnbauflächen besteht. Die Ortsteile sollen dabei behutsam wachsen, um die soziale Infrastruktur auszulasten und den dörflichen Charakter zu bewahren.

Als Gemeinde im Einzugsbereich der Audi-Region Ingolstadt (ca. 20 km entfernt) profitiert Pförring von der verkehrsgünstigen Lage an der Entwicklungsachse Ingolstadt–Vohburg–Pförring. Der Regionalplan der Region 10 weist Pförring als Grundzentrum im ländlichen Raum aus, zusammen mit der Nachbargemeinde Münchsmünster bildet Pförring ein Entwicklungsschwerpunkt („Doppelort“) im Süden des Landkreises Eichstätt. Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll die Gemeinde ihre Entwicklungsmöglichkeiten

nutzen, die dauerhafte Versorgung der Bevölkerung mit notwendiger Infrastruktur sicherstellen und ortsansässigen Betrieben Entfaltungschancen bieten. Die vorliegende Planung „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ fügt sich in diese gemeindliche und regionale Entwicklungsstrategie ein, indem sie dringend benötigten Wohnraum schafft und die vorhandene Infrastruktur sinnvoll erweitert.

Wohnraumbedarf: Angesichts der oben skizzierten Entwicklung besteht ein nachweislicher Bedarf an neuem Wohnraum im Markt Pförring. Die aktuelle Einwohnerzahl (ca. 4.156 Mitte 2024) entspricht schätzungsweise ~1.700 Haushalten (bei Ø 2,45 Pers./HH). Bis 2033 werden etwa 150 zusätzliche Haushalte im Gemeindegebiet entstehen, die Wohnraum benötigen. Hierbei ist berücksichtigt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße tendenziell sinkt und daher die Haushaltszahl überproportional zur Einwohnerzahl steigt. Neben dem Zuzug junger Familien (erhöhter Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern) ist auch der Bedarf älterer Menschen zu berücksichtigen, die barrierearme Wohnungen vor Ort suchen.

Die Gemeinde begegnet dem Bedarf mit einem Bauflächenprogramm in nahezu allen Ortsteilen. Die in Planung oder Umsetzung befindlichen neuen Wohnbaugebiete schaffen insgesamt rund 120 zusätzliche Wohneinheiten in den nächsten Jahren – dies deckt den rechnerischen Bedarf bis etwa 2035 weitgehend. Dennoch zeigt die starke Nachfrage, dass weitere Flächenreserven nötig sind, um flexibel auf Bevölkerungszuwächse reagieren zu können.

Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung leistet hierzu einen wichtigen Beitrag, da durch die Ausweisung zusätzlicher Bauparzellen im Ortsteil Forchheim ortsansässigen jungen Familien eine Bleibeperspektive geboten und zugleich Zuzug von Fachkräften in die Region erleichtert wird.

Die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Forchheim ist städtebaulich sinnvoll, da hier eine arrondierte Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung erfolgen kann. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche vorgesehen (Bauerwartungsland), womit die Planung im Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen steht. Die Erschließung ist durch die Anbindung an die Ortsstraße und den bestehenden ÖPNV (Bus-Haltestelle im Plan vorgesehen) sichergestellt. Damit sind die neuen Wohnbauflächen in Forchheim nachhaltig in die Gemeindestruktur eingebunden. Der Bedarf an den geplanten 22 Bauplätzen (für Einzel- und Doppelhäuser) ist durch mehrere Faktoren begründet:

Lokaler Bedarf im Ortsteil Forchheim: Viele Familien im ländlichen Raum wünschen Bauplätze in der eigenen Heimatgemeinde. Forchheim hatte in der Vergangenheit nur geringe Neubaumöglichkeiten, sodass nun aufgestauter Bedarf besteht (z. B. junge Erwachsene aus Forchheim, die eigene Häuser bauen möchten). Die bisherigen Erweiterungen Forchheim Süd-

Ost (1. und 2. Bauabschnitt) waren innerhalb kurzer Zeit vergeben, was auf eine hohe lokale Nachfrage schließen lässt. Die 3. Erweiterung knüpft daran an.

Allgemeiner Wohnungsdruck im Großraum Ingolstadt: Pförring liegt in Pendeldistanz zu Ingolstadt (Audi, Großindustrie) und Vohburg/Neustadt (Chemieindustrie), wodurch ein kontinuierlicher Zuzug von Arbeitskräften und ihren Familien in die Umlandgemeinden erfolgt. Anstatt in die Kernstadt, ziehen diese Beschäftigten gerne ins Grüne. Der Markt Pförring will hier Wohnraum anbieten, um Zuzüge zu lenken und die Einwohnerentwicklung stabil zu halten. Die Bevölkerungsprognosen bis 2035 unterstreichen diesen Bedarf.

Qualitative Wohnraumnachfrage: Neben der quantitativen Nachfrage besteht der Wunsch nach bestimmten Wohnformen (Eigentum, Garten, ruhiges Wohnumfeld). Die neuen Bauplätze in Forchheim S-O sind vor allem für Einfamilien- und Doppelhäuser ausgelegt, was dem Profil der Nachfrager (junge Familien, ortsverbundene Bauwillige) entspricht. Im Bestand des Ortsteils dominieren Dorf- und Bauernhäuser; durch behutsame Neubauten kann der Ort eine moderate Verjüngung und Wachstum erfahren, ohne sein Gepräge zu verlieren.

Zusammenfassend ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Forchheim klar belegt. Die geplanten Parzellen tragen dazu bei, den prognostizierten Fehlbestand an Wohnraum im Markt Pförring zu decken, und verhindern Abwanderung sowie Wohnungsknappheit. Die Größen der Bauparzellen orientieren sich am örtlichen Bedarf (für Einfamilienhäuser ca. 400–800 m², Doppelhaus-Parzellen ~300 m² je Hälfte). Durch Bauweise-Festsetzungen (z. B. II Vollgeschosse in WA4) wird auch die Schaffung von kompakterem Wohnraum ermöglicht, sodass unterschiedlichste Haushaltsgrößen ein Zuhause finden können.

4.3 Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt sowie auch die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigt.

Soziale Nachhaltigkeit: Durch die Bereitstellung von Wohnraum für Familien und Ortsansässige leistet der Plan einen Beitrag zur sozialen Stabilität der Gemeinde. Junge Menschen erhalten die Möglichkeit, in ihrer Heimat eine Zukunft aufzubauen, was der Dorfstruktur zugutekommt (Erhalt von Vereinen, der Schule etc.). Die Planung integriert öffentliche Grünflächen (Treffpunkte) und einen potenziellen Spielplatz, was die Gemeinschaft fördert. Barrierefreie Gestaltung der Verkehrsflächen (niveauarme Übergänge, aufgeweitete Gehwege an der Haltestelle) erleichtert auch älteren oder mobilitätseingeschränkten Menschen die Teilnahme

am öffentlichen Leben. Insgesamt entsteht ein lebenswerter Wohnraum, der Gesundheit und Wohlbefinden fördert (viel Grün, wenig Verkehr, sichere Spielflächen).

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Die Ausweisung neuer Baugrundstücke kommt auch der lokalen Wirtschaft zugute. Zum einen generiert die Erschließung und Bebauung Aufträge für Bauunternehmen aus der Region. Zum anderen binden zusätzliche Einwohner Kaufkraft an den Ort, was indirekt Handel und Gewerbe stärkt. Wichtig ist auch die Infrastruktur-Effizienz: Weil das Baugebiet an den Ort anknüpft, können bestehende Leitungen, Straßen und Einrichtungen mitgenutzt werden – dies ist wirtschaftlich vorteilhaft, da keine völlig neuen Strukturen fernab gebaut werden müssen. Die Gemeinde achtet zudem darauf, die Folgekosten im Griff zu behalten: Straßen werden nicht überdimensioniert, die Unterhaltung der Grünanlagen soll im Rahmen bleiben (daher z.B. pflegeleichte Bepflanzung am Ortsrand, die von den Anliegern mitgetragen wird). Durch gemeindeeigene Vergabe der Grundstücke kann auch bezahlbares Wohnen ermöglicht werden, was wiederum ein Aspekt der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit ist (Verhinderung von Bodenspekulation, moderate Grundstückspreise für Bedürftige).

Ökologische Nachhaltigkeit: Das Konzept des integrierten Grünordnungsplans ist zentral für die Umweltverträglichkeit. Jeder Eingriff (Versiegelung, Baufeld) wird begleitet von einer Kompensation (Baumpflanzung, Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, siehe Abschnitt 6.3). Der Bebauungsplan setzt auf naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung in Zisternen/Mulden statt Ableitung) und fördert so den Grundwasserhaushalt. Die extensive Begrünung (Mindestgrünanteile, Dachbegrünung wird empfohlen wo flach, Ortsrandeingrünung) schafft ökologische Nischen und unterstützt die Artenvielfalt. Der Plan verfolgt auch den Klimaschutz: Der Verbau von erneuerbaren Energien (Solar) wird erleichtert, Elektromobilität ist durch vorbereitete Stromanschlüsse in Garagen leicht umsetzbar. All diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die Umweltauswirkungen minimiert und ausgeglichen werden, sodass das Baugebiet per Saldo im Einklang mit den Klimaschutzzielen steht.

Intergenerative Gerechtigkeit: Die Planung denkt auch an die Zukunft. Die Erschließungsanlagen werden so dimensioniert, dass sie langlebig und erweiterbar sind. Die Festsetzungen zur Energiegewinnung und Begrünung kommen auch künftigen Generationen zugute, da sie auf Dauer angelegt sind (gepflanzte Bäume etwa entfalten ihren vollen Nutzen oft erst nach vielen Jahren – diese werden aber jetzt schon initiiert). Zudem wird nicht mehr Fläche verbraucht als nötig – ein Grundprinzip, um kommenden Generationen noch Handlungsspielraum zu lassen. Der Flächenverbrauch pro Wohneinheit ist in diesem Projekt relativ gering gehalten, indem auch Doppelhäuser zugelassen werden (Flächeneffizienz) und kompakte Erschließungswege geplant sind.

Kurzum, der Bebauungsplan ist ein Beispiel dafür, wie die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit in der kommunalen Planung berücksichtigt werden können. Er schafft Wohnraum (sozial), achtet auf Wirtschaftlichkeit und Infrastrukturkosten (ökonomisch) und respektiert Umweltbelange (ökologisch). Damit wird dem Auftrag des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern.

4.4 Vereinbarkeit mit Innenentwicklung (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB)

§ 1 Abs. 5 BauGB nennt explizit den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Grundsatz der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um ein Außenbereichsareal, das neu überplant wird; dennoch wurde die Innenentwicklung soweit möglich vorab ausgeschöpft und die Planung so angelegt, dass sie mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen: Vor dem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Pförring evaluiert, ob im Ortsteil Forchheim noch innerörtliche Flächen genutzt werden könnten. Forchheim ist ein kleines Dorf, in dem es nur wenige freie Grundstücke gibt. Einige Baulücken aus der Vergangenheit wurden bereits durch Nachverdichtung geschlossen. Leerstände oder Umnutzungsmöglichkeiten (z.B. Bauernhöfe) sind kaum vorhanden. Das ISEK hat empfohlen, die historische Bausubstanz zu erhalten und behutsam zu verdichten, wo möglich.

In den letzten Jahren wurden einzelne zusätzliche Wohneinheiten im Bestand geschaffen (z.B. Einliegerwohnungen in bestehenden Häusern). Da dies aber nicht ansatzweise ausreicht, um den festgestellten Bedarf (siehe 4.2) zu decken, blieb als nächster Schritt nur, eine angrenzende Außenbereichsfläche zu überplanen.

Lage unmittelbar am Siedlungsrand: Wenn Außenentwicklung, dann möglichst anschließend – diesem Prinzip wird hier gefolgt. Das neue Baugebiet grenzt direkt an den vorhandenen Ort an und ist praktisch eine Fortführung der bestehenden Siedlungslinie. Dadurch wird die neue Fläche funktional zu einer Innenbereichsfläche von Forchheim: nach Bebauung wird es vollständig in den Ort integriert sein. Es entstehen keine „Donuts“ mit Leerstand innen und Neubau außen; stattdessen ergänzt das Neubaugebiet den Ort organisch.

Maßvolle Größe: Die Gemeinde hat die Größe der Erweiterung bewusst begrenzt, um den Anschein einer unbegrenzten Ausdehnung in den Außenbereich zu vermeiden. Die 3. Erweiterung deckt den Bedarf der nächsten voraussichtlich 5–10 Jahre. Es werden nicht auf einmal überdimensionierte Flächen für 30–50 Jahre Vorhaltebedarf ausgewiesen.

In der Abwägung hat der Markt Pförring festgestellt, dass ohne diese Außenbereichsentwicklung die Gemeinde ihren Wohnbedarf nicht decken kann. Dieses übergeordnete öffentliche Interesse rechtfertigt den Zugriff auf neue Flächen. Durch die oben

genannten Maßnahmen wird jedoch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Innenentwicklung gewahrt. Es handelt sich um eine Außenentwicklung im Einklang mit dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen, nicht um eine Konkurrenz zur Innenentwicklung.

Die Planung kann daher als konform mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB angesehen werden: Innenentwicklung hatte Vorrang, wurde ausgeschöpft, und die nun vorgesehene Außenentwicklung ergänzt diese in sinnvoller Weise.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das gesamte Baugebiet wird in vier Abschnitte bzw. Teilbereiche (WA1 bis WA4) gegliedert, die jedoch alle dem Gebietstyp "Allgemeines Wohngebiet" entsprechen. Dementsprechend sind gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet vorwiegend Wohngebäude zulässig. Ergänzend sind – soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen und das Wohngebiet nicht wesentlich stören – auch Läden, Gasträume oder nicht störende Handwerksbetriebe erlaubt, ebenso Anlagen für kirchliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke, wie es in allgemeinen Wohngebieten üblich ist. Hauptzweck bleibt aber eindeutig das Wohnen. Eine gewerbliche Nutzung im größeren Umfang wird ausgeschlossen, um Konflikte zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung: Der Bebauungsplan legt ein einheitlich moderates Nutzungsmaß fest. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II). Dies ergibt sich aus der Festsetzung, dass pro Hauptgebäude höchstens Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss + Obergeschoss (E+I) zulässig sind, was in jedem Fall zwei Vollgeschosse ergibt. Für den Teilbereich WA4 wird sogar zwingend II Vollgeschosse vorgeschrieben, um dort eine homogene Gebäudehöhe zu erreichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8. Das entspricht der typischen Dichte eines Einfamilienhausgebiets (bis zu 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden; bei zwei Geschossen resultiert GFZ 0,8). Diese Kennziffern stellen sicher, dass trotz gewünschter Nachverdichtung keine übermäßige Versiegelung erfolgt und ausreichend Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleiben.

Innerhalb des allgemeinen Rahmens WA wurden für die vier Teilbereiche zusätzliche Festlegungen getroffen, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen:

WA1 liegt angrenzend an den bestehenden Ort. Hier sind Einzelhäuser (freistehende Einfamilienhäuser) zulässig; bei ausreichend großen Grundstücken (mindestens 600 m²) sind auch Doppelhäuser erlaubt. Damit kann WA1 sowohl durch Einzel- als auch Doppelbebauung geprägt sein, was Flexibilität bietet. Die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte beträgt 300 m², um ein angemessenes Wohnumfeld sicherzustellen.

WA2 ist ein kleinerer Teilbereich, in dem nur Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) zulässig sind. Doppelhäuser sind hier ausgeschlossen, um ein einheitliches Erscheinungsbild von freistehenden Häusern zu erreichen.

WA3 dagegen ist für Doppelhäuser vorgesehen. Hier sollen die Gebäude paarweise realisiert werden. Einzelhäuser sind in WA3 nicht erlaubt, was eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht und ein homogenes Straßenbild (symmetrische Doppelhäuser) erzeugt.

WA4 schließlich stellt einen Sonderfall dar: Hier wird eine spezielle Bauform, sogenannte „Gartenhofhäuser“, festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, jedoch in gekoppelter Bauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze zweier Parzellen.

Konkret bedeutet dies: In WA4 dürfen zwei benachbarte Einfamilienhäuser mit ihren Außenwänden direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden (Brandwand), und dazwischen liegende Garagen werden ebenfalls Wand an Wand errichtet. Diese Ausführung weicht von der üblichen offenen Bauweise ab und wird daher als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist eine hofartige Anordnung, bei der sich Gebäude und Freiflächen (Hofgärten) zu einem Ensemble verbinden. *Für WA4 wird zusätzlich ein einheitlicher Gebäudetyp vorgeschrieben: zwingend II Vollgeschosse, ein Satteldach mit exakt 27° Neigung und definierter Firstrichtung.* Dadurch entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild für diese spezielle Häusergruppe.

Anzahl der Wohneinheiten: Um eine Überbelastung der Grundstücke zu vermeiden, ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. In den Bereichen WA1, WA3 und WA4 dürfen freistehende Einfamilienhäuser maximal 2 Wohneinheiten enthalten (z.B. Hauptwohnung plus eine Einliegerwohnung), während Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit haben dürfen. Als Einliegerwohnung gelten dabei kleine, untergeordnete Wohnungen bis 65 m², die in einem Einfamilienhaus zusätzlich untergebracht werden können; solche werden nicht als volle weitere WE gewertet und sind ausnahmsweise zulässig. Im Teilbereich WA2 – wo nur Einzelhäuser gebaut werden – ist die Gesamtzahl der Wohneinheiten auf 8 begrenzt (das entspricht z.B. 4 Einfamilienhäusern mit je 2 WE oder 8 Einfamilienhäusern mit je 1 WE, je nach Realisierung). Diese Beschränkungen dienen dazu, das Gebiet als reines Wohngebiet mit überwiegend familiengerechten Einheiten zu erhalten und z.B. die Entstehung von Mehrfamilienhäusern oder übermäßig vielen Parteien pro Haus zu verhindern.

Gebäudehöhen und Dachformen: In WA1, WA2 und WA3 sind mehrere Dachformen zugelassen, Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen ca. 25° und 45°, flachere Zeltdächer oder Pultdächer ab 6° Neigung, sowie Flachdächer bei einzelnen Gebäudetypen. Jedem dieser Dachtypen ist eine maximale Wandhöhe zugeordnet, um die Proportionen zu wahren. Beispielsweise darf bei einem steileren Satteldach (25–45°) die Traufwandhöhe max.

ca. 4,6 m betragen, während bei einem flacheren Zeltdach (10–25°) bis zu 6,7 m Wandhöhe zulässig sind. Pultdächer (6–15°) haben differenzierte Wandhöhen je nach Ausführung (max. ~5,6 m an der höheren Seite). Flachdächer (bis 5°) sind ebenfalls erlaubt (Gebäudetyp 4) und dürfen Wandhöhen bis ~6,7 m haben. Diese Staffelung stellt sicher, dass niedrige Dachneigungen nicht mit überproportional hohen, klotzigen Wänden einhergehen und umgekehrt bei steileren Dächern kein überhoher Kniestock entsteht. In WA4 hingegen ist die Dachform fest vorgegeben (Satteldach 27°), mit einer fixen Traufhöhe von 6,20 m, was dort ein einheitliches Bauprofil bewirkt.

Firsthöhen werden sich aus diesen Vorgaben automatisch ergeben; eine zusätzliche Festsetzung einer konkreten Firsthöhe war nicht nötig. Jedoch wird in Teilbereichen (insb. WA4) die Firstrichtung vorgegeben, damit die Dächer ein stimmiges Gesamtbild ergeben (z.B. alle Firstlinien parallel zueinander entlang einer Straße). Die genaue Ausrichtung ist in der Planzeichnung angegeben.

Insgesamt ergeben die Regelungen, dass die Baukörper ca. 2 Geschosse hoch mit Dach sind – dies entspricht einer üblichen Gebäudehöhe von ca. 8 bis 9 m bis zum First (bei Satteldach) bzw. rund 6,5–7 m Höhe bei Flachdach. Damit fügen sich die Neubauten in die Höhe der Bestandsgebäude ein.

5.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise im Sinne der BauNVO regelt, wie Gebäude auf den Grundstücken stehen dürfen (offene oder geschlossene Bauweise, abweichende Sonderformen). Im Bebauungsplan „Forchheim Süd-Ost – 3. Erweiterung“ gilt im Grundsatz die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO): Auf jedem Baugrundstück ist in der Regel nur ein Hauptgebäude zulässig, wobei Doppelhäuser als zwei Hauptgebäude an der gemeinsamen Grenze ebenfalls zur offenen Bauweise zählen. Für WA1 bis WA3 wird daher offene Bauweise festgesetzt – hier dürfen Einfamilienhäuser frei auf dem Grundstück stehen bzw. als Doppelhäuser jeweils an einer Seite an der Grundstücksgrenze an den Zwilling anschließen. Eine Ausnahme bildet erneut WA4, wo – wie oben beschrieben – eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Dort werden zwei Gebäude an den Grundstücksgrenzen direkt aneinandergereiht (gekoppelte Baukörper), was über die normale offene Bauweise hinausgeht. Diese Sonderregelung ist ausdrücklich in den Festsetzungen verankert und hat Vorrang vor den üblichen Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Für WA4 bedeutet das konkret: Die nördlichen Außenwände der betreffenden Gebäude werden als Brandwand direkt auf die Parzellengrenze gesetzt; ein Abstandsflächenübergriff findet hier planungsrechtlich gewollt statt und ist zulässig. Die übrigen Teilbereiche bleiben von dieser Sonderbauweise unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Eine Baulinie zwingt zur Bebauung entlang dieser Linie, während eine

Baugrenze die äußere Begrenzung der Baufelder markiert, die nicht überschritten werden darf (§§ 23 BauNVO). Im Plan sind an den Straßen teilweise Baulinien vorgesehen, um eine einheitliche Vorgartenzone sicherzustellen – das heißt, die Häuser müssen einen bestimmten Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, damit ein harmonisches Straßenbild entsteht. An den Grundstücksseiten und -rückseiten begrenzen Baugrenzen die Ausdehnung der Häuser. Diese Baugrenzen gewährleisten z.B., dass genügend Abstände zu den Nachbargrundstücken und zum Ortsrand eingehalten werden und dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht überschritten werden (die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist trotz Baubox immer erforderlich und wird planintern betont). Insgesamt entstehen dadurch Baufenster, innerhalb derer die Bauherren ihr Wohnhaus platzieren können.

Im Bereich WA4, wo eine spezielle Bauform umgesetzt wird, geben die Baugrenzen und Linien die genaue Position der Gartenhofhäuser vor, einschließlich der gemeinsam zu bebauenden Grundstücksgrenze. Zudem ist dort in der Planzeichnung die Firstrichtung fest eingezeichnet (siehe Plan), sodass die Baukörper zueinander ausgerichtet sind. In den übrigen WA-Bereichen sind keine einzelnen Firstrichtungen vorgeschrieben, jedoch wird erfahrungsgemäß eine Orientierung der Häuser parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße erfolgen.

Nebenanlagen und Garagen: Der Bebauungsplan gestattet es, Garagen und Carports auch außerhalb der eigentlichen Baugrenzen zu errichten, sofern sie die zulässigen Maße einhalten. So können z.B. Garagen im Vorgarten oder seitlich bis nahe zur Grundstücksgrenze gebaut werden, was die optimale Ausnutzung ermöglicht. Allerdings muss ein Stauraum von mindestens 5 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie frei bleiben, damit ein geparktes Fahrzeug nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragt. Diese sogenannte Aufstellfläche vor der Garage stellt sicher, dass ein Auto vor dem Öffnen des Garagentores komplett auf dem eigenen Grundstück stehen kann.

Des Weiteren werden bestimmte Mindestgrößen für Grundstücke festgesetzt (wie bereits erwähnt: Doppelhaus nur ab 300 m² je Hälfte). Damit soll vermieden werden, dass sehr kleine Parzellen entstehen, die nicht mehr dem Charakter eines Dorfwohngebiets entsprechen würden.

Abweichungen und Ausnahmen: Innerhalb der überbaubaren Flächen können die Gebäude in ihrer genauen Lage relativ flexibel positioniert werden, solange die Vorgaben eingehalten sind. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Vordächer) sind in üblichem Umfang zulässig, soweit dies die Bayerische Bauordnung erlaubt (0,5 m Regelung für untergeordnete Vorbauten). Hierauf geht die Begründung nicht im Detail ein, da dies baurechtlich geregelt ist. Wichtig ist: Außerhalb der Baufenster dürfen keine wesentlichen

Gebäudeteile errichtet werden. Die Festsetzungen sorgen somit für eine geordnete Bebauung: Gärten und Freiflächen bleiben frei von Hauptgebäuden, und die Häuser reihen sich entlang der Erschließungswege in angemessenen Abständen auf.

Zusammengefasst legt der Bebauungsplan eine überwiegend offene Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern fest. Durch Baugrenzen wird die Lage der Gebäude gelenkt, ohne die Entwurfsmöglichkeiten zu stark einzuschränken. Besondere Lösungen wie die gekoppelten Häuser in WA4 werden explizit ermöglicht. Damit schafft der Plan klare, aber flexible Rahmenbedingungen für die bauliche Anordnung, was zur Entstehung eines attraktiven Wohngebietes mit ausreichend Freiraum auf jedem Grundstück führt.

5.3 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt. In Teil A der Planzeichnung sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) durch entsprechende Signaturen dargestellt. Es wird eine Haupterschließungsstraße geben, die vom bestehenden Ortsstraßennetz Forchheims in das Neubaugebiet führt. Diese neue Wohnstraße erschließt alle Bauparzellen und endet voraussichtlich in einer Wendeanlage (Sackgasse mit Wendekreis oder -hammer) innerhalb des Gebiets, da keine Durchbindung zu einer anderen Ortsstraße besteht. Die genaue Lage und Führung dieser Straße ist aus der Planzeichnung ersichtlich – sie folgt im Wesentlichen dem Prinzip, das Gebiet mittig zu durchlaufen und die Grundstücke beidseitig anzubinden. Die Straßenfläche wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Geplant ist ein Fahrbahnquerschnitt, der ausreichend für Begegnungsverkehr von PKW ist (voraussichtlich ~5,0–5,5 m Fahrbahn). Seitlich davon sind Gehwegbereiche vorgesehen, je nach Querschnittsaufbau. Konkrete Maße werden bei der Straßenausführungsplanung final festgelegt.

Neben den Straßenfahrbahnen sind im Plan auch besondere Verkehrsflächen festgesetzt:

- ein öffentlicher Fußweg (Wegeverbindung),
- eine Fläche für die Bushaltestelle,
- sowie eine öffentliche Parkfläche für Kfz.

Die innere Erschließung mit Straße, Gehweg, Haltestelle und Parkbucht sorgt dafür, dass alle Bauplätze verkehrssicher erreichbar sind. Jeder Bauherr hat eine direkte Zufahrt zur öffentlichen Straße (die genaue Lage der Grundstückszufahrten kann im Einzelfall vorgegeben sein – im Plan sind Vorschläge zur Stellung von Hauptgebäude und Garagenzufahrt eingezeichnet, was eine Hilfestellung bei der Anordnung bietet).

Anbindung an das vorhandene Straßennetz: Das Baugebiet wird im Westen an die bestehende Ortsstraße angeschlossen. Die Einmündung ins bestehende Netz wird übersichtlich gestaltet; es gelten die üblichen Kurvenradien und Sichtdreiecke. Laut Festsetzung dürfen im Bereich von Einmündungen keine Sichthindernisse wie hohe Zäune oder dichte Mauern errichtet

werden; insbesondere sind massiven Einfriedigungen wie Gabionen in den Sichtbereichen verboten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Erschließung für Feuerwehr und Müllabfuhr: Die Wendeanlage am Straßenende ist so bemessen, dass ein Löschfahrzeug dort wenden kann. Hydranten werden in regelmäßigen Abständen entlang der Straße vorgesehen (Teil der Wassererschließung). Für die Müllabfuhr gilt: Mülltonnen können an der Grundstücksgrenze bereitgestellt werden; die Sammelfahrzeuge können bis ans Ende der Straße fahren. Durch die öffentliche Parkfläche besteht zudem eine kurzzeitige Haltemöglichkeit für Müllfahrzeuge, falls notwendig, ohne die gesamte Straße zu blockieren.

Insgesamt garantiert der Bebauungsplan eine vollständige und sichere Erschließung des Gebietes.

5.4 Stellplätze

Für die Regelung von Stellplätzen gilt die aktuelle Stellplatzsatzung des Marktes Pförring in der jeweils gültigen Fassung. Die erforderliche Anzahl, Gestaltung, Anordnung und Ausstattung der Pkw-Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze einschließlich der Vorgaben zur E-Mobilität sind entsprechend dieser Satzung umzusetzen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen (integrierter Grünordnungsplan)

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, d.h. Festsetzungen zum Grün werden gleichberechtigt mit den Bauvorschriften getroffen. Diese grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die ökologische Funktion des Gebiets zu stärken, Eingriffe auszugleichen und ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen.

Zentrale öffentliche Grünfläche: In der Mitte des Baugebiets ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als Gemeinbedarfs/Grünfläche im Plan ausgewiesen und soll als Quartierspark / Spielplatz dienen. Innerhalb der Grünfläche ist ausdrücklich die Anlage eines Spielplatzes zulässig. Damit schafft der Plan einen Ort für Erholung und Begegnung – zugleich wirkt die Grünfläche als Trittsteinbiotop im Siedlungsbereich und verbessert das Mikroklima (Freifläche für Luftaustausch, Bepflanzung möglich). Die genaue Ausgestaltung (Spielgeräte, Bänke, Bepflanzung) erfolgt später durch die Gemeinde, aber planerisch ist die Fläche zweckgebunden reserviert. Diese Maßnahme stellt sicher, dass alle Bewohner einen Grünraum in fußläufiger Nähe haben und Kinder gefahrlos im Wohngebiet spielen können.

Ortsrandeingrünung: Entlang des süd-östlichen Ortsrandes – also an der Außengrenze des Baugebiets zur Feldflur hin – wird eine Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Konkret bedeutet das: Die Grundstücke, die am äußeren Rand liegen, erhalten im hinteren Bereich einen Streifen (in der Regel 2,5 m breit), der als privater Grünstreifen dauerhaft frei

von Bebauung bleiben muss. In diesem Streifen ist eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen vorgeschrieben. Die Festsetzung verlangt einen „geschlossenen Grüngürtel“ aus standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzliste 3 für Sträucher und Pflanzlisten 1 und 2 für Bäume). Dieser Grüngürtel ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb dieses Grünstreifens verboten, es darf dort also kein Gartenhäuschen, kein Pool etc. errichtet werden, damit die Bepflanzung ungestört wachsen kann.

Diese Ortsrandeingrünung erfüllt mehrere Zwecke, sie bildet einen visuellen Puffer zur freien Landschaft (weiche Übergangskante, statt harter Gartenzaun), sie bietet Lebensraum für Vögel und Kleintiere, und sie dient als Wind- und Staubschutz für das Wohngebiet. Außerdem markiert sie auf natürliche Weise die Siedlungsgrenze. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme hängt von der konsequenten Umsetzung ab; daher ist sie als verpflichtende Festsetzung formuliert und nicht nur als Empfehlung. Durch regelmäßige Kontrollen wird die Gemeinde sicherstellen, dass der Grüngürtel entsteht und erhalten bleibt.

Begrünung der privaten Grundstücke: Es wird großer Wert daraufgelegt, dass auch innerhalb der Baugrundstücke genügend Grünflächen verbleiben. So ist festgesetzt, dass alle nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der privaten Grundstücke als begrünte Flächen anzulegen sind. Insbesondere die Gartenflächen sind zu begrünen (also keine Schottergärten oder Vollversiegelung). Ein Mindestbegrünungsanteil von 30 % der Grundstücksfläche wird vorgeschrieben. Das bedeutet, wenn z.B. ein Grundstück 600 m² hat, müssen davon mindestens 180 m² als Vegetationsfläche gestaltet sein (Rasen, Beete, Pflanzungen etc.). Dies stellt sicher, dass trotz Bebauung genug offenporige, bepflanzte Fläche für Versickerung und Mikroklima bleibt.

Darüber hinaus wird die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken gefordert. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (aus der vorgegebenen Pflanzliste 1 oder 2) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1 und 2 enthalten standortgerechte heimische Laubbäume bzw. obsttragende Bäume (z.B. Linde, Ahorn, Eiche oder Apfel, Birne etc.), welche ökologisch wertvoll sind. Nadelbäume sind nicht generell verboten, aber ihr Anteil soll niedrig bleiben. Immergrüne Sträucher dürfen max. 30 % einer Hecke ausmachen und als Nadelgehölz ist nur die Eibe bis 2 m Höhe zulässig. Dies verhindert monotone Thujenhecken und fördert eine abwechslungsreiche, vogelfreundliche Bepflanzung.

Pflanzlisten und Durchgrünung: Die Festsetzungen beinhalten Anhänge mit Pflanzlisten für Bäume und Sträucher, die gepflanzt werden sollen. Es wird empfohlen bzw. gefordert, ausschließlich diese Arten zu verwenden, da sie an Boden und Klima angepasst und ökologisch sinnvoll sind. Beispielsweise enthält Pflanzliste 3 für die Ortsrandeingrünung Straucharten wie

Hasel, Weißdorn, Holunder etc., während Pflanzliste 1 große heimische Bäume (Eiche, Linde, Buche) und Liste 2 kleinere Bäume/Obstbäume aufführt. Durch diese Vorgabe wird ein einheitliches Begrünungskonzept erreicht, das zum ländlichen Umfeld passt.

Einfriedungen (Zäune, Mauern): Auch die Gestaltung von Grundstücksgrenzen ist geregelt, um das Grünkonzept nicht zu beeinträchtigen. An der Siedlungsaußenseite übernimmt der Grüngürtel die Funktion der Einfriedung – dort sind zusätzliche Zäune unnötig und baulich ohnehin verboten. Innerhalb des Gebiets (zwischen den Grundstücken und entlang der Straße) sind Einfriedungen erlaubt, jedoch mit Einschränkungen. So dürfen im Straßenvorgarten nur niedrige Zäune/Hecken errichtet werden. Gabionen sind im Vorgartenbereich untersagt, stattdessen sind lebende Hecken oder transparente Zäune erwünscht.

Versickerungsflächen und naturnahe Gärten: Indirekt unterstützen die Grünfestsetzungen auch die Regenwasserbewirtschaftung (siehe Umweltaspekte). Offene Gartenböden und Rasen versickern Wasser und entlasten die Kanalisation. Daher ist z.B. auch das Anlegen von großflächigen Pflasterungen in den Vorgärten unerwünscht – dies wird zwar nicht strikt verboten, aber der 30%-Grünanteil schränkt die Versiegelung automatisch ein.

Erhaltung bestehender Vegetation: Zum Zeitpunkt der Planung befinden sich auf dem Acker kaum Gehölze. In den Festsetzungen ist in der Regel ein Passus enthalten, dass schützenswerte Bäume erhalten werden sollen, sofern sie nicht dem Bau weichen müssen. Sollten solche Bäume gefällt werden, greifen ggf. die Kompensationsregelungen (Neupflanzung als Ersatz). Da konkret aber keine wertvolle Altvegetation dokumentiert ist, spielt das in Forchheim Süd-Ost eine untergeordnete Rolle.

Zusammengefasst gewährleisten die grünordnerischen Festsetzungen, dass das neue Wohngebiet durchgrünt und landschaftlich eingebettet wird. Vom öffentlichen Grünzug in der Mitte bis zur Hecke am Ortsrand entsteht ein Netzwerk an Grünflächen. Diese erhöhen nicht nur die Wohnqualität (Schatten, Ästhetik, Privatsphäre durch Pflanzungen), sondern erfüllen auch ökologische Funktionen (Lebensraum, Biotopverbund, Klimaanpassung). Die Integration solcher Festsetzungen direkt im Bebauungsplan unterstreicht die Bedeutung, die der Markt Pförring dem Thema beimisst. Die spätere Umsetzung wird durch die Kontrolle bei der Bauausführung und ggf. städtebauliche Verträge sichergestellt (z.B. Verpflichtung der Bauherren zur Pflanzung). Damit wird das planerische Leitbild eines „grünen Wohnens“ Realität werden.

5.6 Gemeinbedarfsflächen und infrastrukturelle Einrichtungen

Im Plangebiet selbst sind keine besonderen Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Versorgung mit Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Schule) erfolgt zentral im Hauptort Pförring.

Allerdings übernimmt die bereits erwähnte öffentliche Grünfläche (siehe 5.5) teilweise Funktionen der sozialen Infrastruktur – insbesondere als Spielfläche für Kinder. Diese Grünfläche kann als öffentlicher Raum betrachtet werden, der der Daseinsvorsorge im Bereich Spiel und Erholung dient. Auch die Haltestelle ist eine Art Infrastrukturfläche, die dem öffentlichen Personennahverkehr dient. Sie ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und damit planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren verlaufen im oder am Plangebiet diverse Leitungen der Versorgung (Strom, Wasser, Internet etc.). Solche leitungsgebundenen Infrastrukturen liegen in der Regel in den Verkehrsflächen oder in Leitungsrechten. Es wurden daher keine separaten Flächen für z.B. ein Umspannhäuschen oder Pumpwerk ausgewiesen, da der Bedarf dafür nicht besteht. Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz (Hausanschlüsse durch Bayernwerk Netz GmbH), die Wasserversorgung über den Zweckverband. Sollten für Trafostationen oder Druckminderer kleine Flächen erforderlich werden, können diese innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder im Randbereich der Grünfläche untergebracht werden. In der Bauleitplanung war hierfür kein eigenständiger Planfestsetzungspunkt nötig, aber in den Hinweisen ist vermerkt, dass die Versorger ihre Anlagen genehmigungsfrei errichten dürfen.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Neubaugebiet als reines Wohngebiet ausgelegt ist und dementsprechend keine eigenständigen Gemeinbedarfsflächen enthält. Die planungsrechtliche Sicherung relevanter Infrastruktur (Grünfläche/Spielplatz, Haltestelle, Parkplätze) ist jedoch erfolgt. Alle übrigen Bedürfnisse werden über bestehende Einrichtungen im Umfeld gedeckt, was im Sinne der gemeinsamen Nutzung vorhandener Infrastruktur nachhaltig und wirtschaftlich ist.

5.7 Gestaltung, Ortsbild und klimarelevante Festsetzungen

Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten und gleichzeitig Aspekte des Klimaschutzes zu berücksichtigen, wurden im Bebauungsplan einige Gestaltungsvorgaben verankert.

Dachgestaltung: Die Dachformen und -neigungen wurden bereits unter 5.1 umrissen. Ergänzend dazu gibt es Festsetzungen zu Dachmaterial und Dachfarbe. Zulässig sind nur typische, ortsübliche Dacheindeckungen in gedeckten Farbtönen. Konkret schreibt der Plan vor, dass Dächer in Farbtönen von Rot über Braun bis Anthrazit/Grau gehalten werden müssen. Bunte oder grelle Dachfarben (z.B. Grün, Blau) sind damit ausgeschlossen. Als Materialien sind Tonziegel, Betondachsteine oder kleinformatige Metalleindeckungen erlaubt. Dies entspricht

den traditionellen und bewährten Materialien. Großflächige Bleche oder Bitumenbahnen (außer als Unterdach) sind unzulässig sichtbar – Flachdächer sollen im Zweifel begrünt oder mit Kiesauflast versehen werden, sodass keine Reflexionen entstehen. Durch diese Vorgaben wird erreicht, dass das Neubaugebiet optisch mit dem Bestand eine Einheit bildet.

Fenster und Fassaden: Konkrete Farbfestlegungen für Fassaden hat der Bebauungsplan nicht getroffen. Allerdings besteht die informelle Vorgabe, dass sich die Gebäude an der umgebenden Bautradition orientieren sollen. Meistens ergeben sich helle Putzfassaden (Weiß, Pastelltöne) oder Sichtmauerwerk in dezenten Farben von selbst, da dies dem lokalen Geschmack entspricht. Die Gemeinde vertraut hier auf die Gestaltungswilligkeit der Bauherren, weist aber in der Beratung auf verträgliche Farben hin. Extrem grelle, reflektive oder großflächig schwarze Fassaden wären untypisch und könnten im Einzelfall im Gestaltungsdialog verhindert werden. Da es keine Sanierungssatzung oder Ähnliches gibt, bleibt dies aber Empfehlung.

Wichtiger sind bauliche Details, z.B. dass Reflexionen und Blendungen vermieden werden: große Glasflächen in Richtung Nachbargrundstücke sollten entspiegelt oder verschattet sein, um keine Blendprobleme zu verursachen. In Hinweisen wird z.B. auf Lichtemissionen Rücksicht genommen (siehe Artenschutz Beleuchtung unten).

Einfriedungen und Vorgärten: Hierauf wurde bereits in 5.5 eingegangen. Zusammenfassend: Vorgärten sollen offen und begrünt bleiben, Einfriedungen niedrig und durchsichtig (Hecken, Zäune) sein, um ein freundliches Straßenbild zu erzeugen. Hohe Mauern und Sichtschutzwände sind auf die hinteren Grundstücksbereiche zu beschränken. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen und Hinweise, die diese Punkte betonen (z.B. Verbot von hohen Gabionen in Vorgärten).

Energetische Gebäudeausrichtung: Zwar gibt es keine explizite Festsetzung zur Anordnung der Gebäude nach Himmelsrichtung, doch die Bautypenwahl mit definierten Dachneigungen trägt auch Energiegedanken Rechnung. Satteldächer mit 25–45° Neigung ermöglichen z.B. gute Aufständigung von Photovoltaik-Modulen auf der Südseite. Pultdächer können so geplant werden, dass die geneigte Dachfläche nach Süden zeigt, was für Solarthermie/PV optimal ist. Eine starre Verpflichtung („First in Ost-West-Richtung“) wurde aber nur in WA4 gegeben (dort ergibt es sich durch die städtebauliche Absicht), ansonsten können die Bauherren die Orientierung auch nach energetischen Gesichtspunkten wählen. Der Plan steht dem nicht entgegen.

Erneuerbare Energien / Solaranlagen: Um den Klimaschutz zu fördern, enthält der Bebauungsplan eine ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern sind generell erlaubt und sollen in die Dachflächen integriert

werden. Das heißt, sie dürfen auf Dächern angebracht werden, solange sie der Dachneigung folgen und nicht über das Dach dominierend hinausstehen. Größere Aufbauten (wie geständerte Kollektoren mit starkem Anstellwinkel) sind auf geneigten Dächern nicht zulässig, um das Erscheinungsbild nicht zu stören; jedoch erlaubt die Festsetzung, die Anlagen bündig zu integrieren oder parallel zur Dachfläche zu montieren. Damit ist gewährleistet, dass moderne Solartechnik genutzt werden kann, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Auch auf Flachdächern sind PV-Module möglich, solange sie aus der Straßenperspektive nicht sichtbar sind (leichte Aufständigung bis 30 cm wird akzeptiert).

Beleuchtung und Artenschutz: Unter dem Aspekt der Gestaltung und Klima/Umwelt ist auch die Außenbeleuchtung ein Thema. In den Hinweisen wird auf artenschutzgerechte Beleuchtung hingewiesen: Lichtquellen sollen möglichst nach unten gerichtet, zeitgesteuert und in warmweißen Lichtfarben gehalten werden, um Insekten und Fledermäuse nicht übermäßig zu stören. Zwar ist dies keine zwingende Festsetzung, doch eine Empfehlung, die Bauherren umsetzen sollen. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung geleistet, was wiederum dem nächtlichen Ortsbild (Sternenhimmel-Sicht) und dem Ökosystem zugutekommt.

Klimaresiliente Gestaltung: Einige Festsetzungen, die bereits unter Grünordnungsplan genannt wurden, haben auch klimarelevante Bedeutung. Beispielsweise führt die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen (je Grundstück) dazu, dass es in einigen Jahren im Gebiet zahlreiche Schatten spendende Bäume geben wird – ein natürlicher Hitzeschutz im Sommer. Die Begrünung von mind. 30% der Fläche beugt der Aufheizung und Trockenheit vor. Indirekt wird so das Wohngebiet an den Klimawandel angepasst (Stichwort: Klimaanpassung durch mehr Stadtgrün und Verdunstungsflächen). Auch die Förderung von Regenwasserversickerung trägt zur Klimavorsorge bei, indem sie den Grundwasserspiegel stabil hält und Überschwemmungen vorbeugt.

Insgesamt sorgen die Gestaltungsfestsetzungen dafür, dass das Baugebiet trotz der Freiheiten für Bauherren einheitlich-dörflich geprägt bleibt. Die Balance aus individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und ortsbildprägenden Vorgaben ist gelungen: Typische Elemente (geneigte Ziegeldächer in Erdtönen, grüne Gärten, maßvolle Bauhöhen) werden festgeschrieben, während Details (Haustyp, Fassadengestaltung) den Bauherren überlassen bleiben. Dadurch entsteht ein vielfältiges, aber stimmiges Erscheinungsbild. Gleichzeitig werden mit den genannten Maßnahmen Belange des Klimas (Solarenergienutzung, Beschattung durch Bäume, Vermeidung von Hitzeinseln) berücksichtigt – das Gebiet soll nicht nur heute schön aussehen, sondern auch künftig lebens- und klimafreundlich sein.

5.8 Hinweise zu Leitungstrassen und Bodenverhältnissen

Im Bebauungsplan sind neben den verbindlichen Festsetzungen auch Hinweise und nachrichtliche Darstellungen aufgenommen. Diese betreffen u.a. bestehende Leitungen, zu beachtende Normen und sonstige Sachverhalte, die für die Bauherren wichtig sind, ohne selbst Festsetzung zu sein.

Leitungstrassen und Hausanschlüsse: Aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden Hinweise übernommen, die z.B. besagen, dass beim Bauen auf die vorhandenen oder geplanten Kabel- und Rohrtrassen Rücksicht zu nehmen ist. So weist z.B. die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass die Herstellung der Kabelhausanschlüsse nur in Absprache mit ihr erfolgen darf und deren technische Vorgaben einzuhalten sind. Im Plan sind ggf. Schutzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen nachrichtlich verzeichnet, wo Hauptleitungen (Wasser, Strom) verlaufen werden – in diesen Streifen sollten keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt oder Fundamente erstellt werden.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird zur Beachtung empfohlen. Dies soll verhindern, dass neu gepflanzte Bäume später Leitungen beschädigen oder umgekehrt Leitungsarbeiten die Bäume. Bauherren sind angehalten, ausreichend Abstand zwischen großen Bäumen und Kabel/Leitungen zu planen.

Bodenschutz und Erdarbeiten: Es gibt Hinweise zum Umgang mit dem Boden während der Bauphase. So wird betont, dass der wertvolle Mutterboden gemäß DIN 18 920 zu behandeln ist – also vor Baubeginn abzuschieben, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Ebenso sollen die DIN-Normen für Erdarbeiten (z.B. DIN 18300) eingehalten werden, um Setzungen und Schäden zu vermeiden. Diese Hinweise dienen dem Schutz der Bodenfunktion und der Qualität des späteren Gartens (Erhalt des Humus). Außerdem wird geraten, bei Auffüllungen oder Abgrabungen im Geländeprofil das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen, damit keine negativen Auswirkungen (Entwässerungsprobleme oder Bodenabtrag zum Nachteil der Nachbarn) auftreten.

Landwirtschaftliche Emissionen: Ein wichtiger Hinweis betrifft die bereits besprochene ortsübliche Landwirtschaft in der Nachbarschaft. Im Plantext (Teil C – Hinweise) wird explizit darauf aufmerksam gemacht, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden und es dabei zeitweise zu Beeinträchtigungen (Geruch, Staub, Lärm) kommen kann. Dieser Hinweis soll den künftigen Anwohnern gegenüber transparent machen, dass das Leben am Ortsrand diese Begleiterscheinungen mit sich bringt und kein Mangel ist, sondern Teil des ländlichen Wohnens. Dadurch werden mögliche spätere Konflikte präventiv entschärft.

Grundwasserhinweis: Sollte im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand festgestellt werden (was z.B. nach langen Regenperioden vorkommen kann), ist zu beachten, dass Grundwasser nicht einfach abgeleitet werden darf (Verbot von Grundwasserabsenkungen, siehe 2.2). Im Plan findet sich der Hinweis, dass Grundwasser und Bodenschutz bei der Baudurchführung besonders zu beachten sind. So sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse nötig, wenn Grundwasser berührt würde. In der Praxis werden die Keller entsprechend geplant (weiße Wanne), so dass kein ständiges Abpumpen nötig ist.

Baustellen und Umweltschutz: Allgemeine Hinweise zur Baustelleneinrichtung (Lärm während der Bauzeit nur zu bestimmten Uhrzeiten, Vermeidung von Staub, keine Verunreinigung öffentlicher Straßen) sind zwar teilweise schon in den Bestimmungen des Immissionsschutz- und Straßenrechts gegeben, aber oft werden solche Hinweise auch in Bebauungsplänen reiteriert. Sie sollen die Bauausführenden sensibilisieren, rücksichtsvoll vorzugehen. Das schon das nachbarschaftliche Verhältnis bereits in der Bauphase.

Urheberrechtlicher Hinweis: In den Planunterlagen findet sich auch der standardmäßige Hinweis, dass die Planzeichnungen urheberrechtlich geschützt sind und nur mit Zustimmung des Planverfassers genutzt werden dürfen. Dies ist juristisch relevant (für Vervielfältigungen etc.), hat aber keine inhaltliche Bedeutung für die Nutzung des Gebiets.

Digitale Flurkarte und Maßtoleranzen: Ein letzter Hinweis besagt, dass der Plan auf Grundlage der digitalen Flurkarte erstellt wurde und geringfügige Abweichungen in den Darstellungen möglich sind. Das ist ein technischer Hinweis, der klarstellt, dass bei Widersprüchen letztlich die vor-Ort-Vermessung maßgeblich ist.

All diese Hinweise haben gemeinsam, dass sie keine rechtsverbindlichen Festsetzungen sind, aber für die erfolgreiche Umsetzung des Plans unerlässlich. Sie ergänzen die Festsetzungen um praktische und rechtliche Informationen. Die Käufer der Baugrundstücke werden durch die Einsichtnahme in den Bebauungsplan (oder spätestens im Kaufvertrag) auf diese Hinweise hingewiesen, sodass sie ihre Planungen entsprechend ausrichten können. Beispielsweise kann jemand schon bei der Gartenplanung berücksichtigen, wo Leitungen liegen (Hinweis Baumstandorte), oder ein Bauherr weiß, dass er vor Aushub die Denkmalschutz-Erlaubnis braucht. Dies erleichtert einen reibungslosen Ablauf und verhindert spätere Probleme.

6. Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4v BauGB und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, da es sich nicht um ein Verfahren nach §§ 13a/13b BauGB handelt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans ermittelt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Folgenden werden Methodik und Ergebnisse der Umweltbetrachtung zusammengefasst.

6.1 Methodik und Abgrenzung

Die Umweltprüfung erfolgte nach den Vorgaben des BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 (Inhalt des Umweltberichts). Zunächst wurde der Untersuchungsrahmen festgelegt: welche Schutzgüter sind relevant und welcher räumliche Bereich ist zu betrachten. Da der Bebauungsplan nur 1,6 ha umfasst, wurde als Untersuchungsraum im Wesentlichen das Plangebiet selbst sowie ein Puffer von etwa 300 m in die Umgebung definiert. Innerhalb dieses Radius könnten direkte Auswirkungen auftreten (z.B. Lärmeinwirkungen, Eingriff in Landschaftsbild). Für weiter entfernte Bereiche wurden Auswirkungen als vernachlässigbar eingeschätzt.

Die berücksichtigten Schutzgüter entsprechen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 UVPG und umfassen:

- Mensch (Bevölkerung, menschliche Gesundheit),
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser),
- Luft und Klima,
- Landschaftsbild und Erholung,
- Kultur- und sonstige Sachgüter (einschließlich Bodendenkmäler).

Für jedes dieser Schutzgüter wurden der Ausgangszustand (Nullszenario) beschrieben und die durch die Planung bedingten Veränderungen prognostiziert. Grundlage der Bestandsaufnahme waren vorhandene Daten (Landschaftsplan, Biotopkartierung, Bodenkarten), Ortsbegehungen durch die Planer sowie Stellungnahmen einschlägiger Behörden (z.B. Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Denkmalschutzbehörde).

Die Methodik bestand vor allem in einem qualitativen Vergleich: Was passiert ohne Plan (Fläche bleibt Acker) vs. mit Plan (Fläche wird Wohngebiet)? Dabei wurden Checklisten verwendet, um alle potenziellen Auswirkungen systematisch zu erfassen. Quantitative Bewertungen (z.B. Lärmpegel) waren nur in begrenztem Umfang erforderlich, da keine offensichtlichen Großemittenten vorhanden sind. Wo nötig, wurden jedoch überschlägige Berechnungen angestellt (z.B. Versiegelungsgrad und daraus resultierender Abfluss).

Wichtiger Bestandteil war auch die Betrachtung von Alternativen. Insbesondere wurde geprüft, ob ein anderer Standort für die Siedlungserweiterung umweltverträglicher wäre oder ob eine

Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) zu weniger Umweltauswirkungen führen würde. Erwartungsgemäß schneidet die Nullvariante in ökologischer Hinsicht immer am besten ab (keine neuen Eingriffe), erfüllt aber nicht die sozialen/wirtschaftlichen Ziele. Daher war die Abwägung zwischen diesen Aspekten vorzunehmen.

Die Abgrenzung der Untersuchungen erfolgte in Abstimmung mit den Fachbehörden in der Scoping-Phase. Im Scoping (frühzeitige Behördenbeteiligung) wurden keine ungewöhnlichen Untersuchungstiefen gefordert; man einigte sich auf ein angemessenes Prüfprogramm für ein Wohngebiet dieser Größe.

Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung (Teil B+C) und dokumentiert die Ergebnisse. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte pro Schutzgut zusammengefasst.

6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Bevölkerung, Gesundheit): Die Auswirkung auf die lokale Bevölkerung ist überwiegend positiv, da das Vorhaben Wohnraum schafft und somit soziale Bedarfe deckt. Potenzielle negative Auswirkungen könnten Lärmbelastungen während der Bauphase sein sowie Veränderung des Wohnumfeldes für angrenzende Bewohner. Diese Effekte wurden bewertet: Der Baulärm ist temporär und wird durch Auflagen (Beschränkung der Bauzeiten werktags) gemindert. Für die Bestandsanwohner am bisherigen Siedlungsrand bedeutet das neue Baugebiet den Verlust des direkten Blicks auf die Felder, was als geringfügige Beeinträchtigung der Lebensqualität gewertet wurde. Andererseits profitieren sie künftig von einer aufgewerteten Infrastruktur (z.B. Haltestelle, Spielplatz). Insgesamt wurde für das Schutzgut Mensch kein signifikanter negativer Umwelteffekt festgestellt. Im Gegenteil, durch die geplanten Grünflächen und durch Lärmschutzmaßnahmen (geringer Verkehr, Abschirmung durch Grün) wird ein gutes Wohnumfeld geschaffen. Die menschliche Gesundheit wird nicht beeinträchtigt – Luftschadstoffe und Lärm liegen weit unter Grenzwerten, da kein nennenswerter Verkehr oder Industrie hinzukommt.

Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt): Hier wurde der Eingriff intensiver untersucht, da eine Umwandlung von offenem Ackergelände in Wohnfläche erfolgt. Wie in der Bestandsanalyse erläutert, weist die Fläche nur ein geringes Artenspektrum auf (agrarisches geprägte Allerweltsarten). Durch den Verlust des Ackers gehen Habitate z.B. für Feldlerche (offene Bodenbrüter) verloren. Allerdings war keine Brut der Feldlerche nachweisbar; die Vorkommen befinden sich eher in größeren Feldgebieten außerhalb. Für Kleinlebewesen und Bodenorganismen bedeutet die Bebauung natürlich einen Verlust an Lebensraum auf ca. 1,1 ha (geschätzte Netto-Baufläche). Das Ausmaß wurde als mäßig eingestuft. Demgegenüber stehen Ausgleichsmaßnahmen: die vorgesehenen Pflanzungen schaffen neue Lebensräume für zahlreiche andere Arten (Garten- und Gehölzbewohner, Insekten). Prognostiziert wurde, dass mittel- bis langfristig die Artenvielfalt sogar steigen könnte, weil

Strukturreichtum entsteht (Bäume, Hecken, Wiesen statt monotoner Acker). Unmittelbar negativ betroffen sind vorübergehend Bodenorganismen beim Bodenaustausch und evtl. Kleintiere, die in der Ackerbrache leben (Maus, Wiesel) – diese ziehen sich aber in angrenzende Felder zurück. Die Auswirkungen auf die Tierwelt wurden daher als gering bis mäßig und durch Maßnahmen ausgleichbar bewertet. Auf Pflanzenseite geht keine schutzwürdige Vegetation verloren; die neue Bepflanzung wird überwiegend heimische Flora beinhalten, was positiv ist. Insgesamt kommt die Prüfung zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Kompensationspflanzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt verbleiben.

Boden: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist unvermeidlich deutlich, etwa 1,6 ha Ackerboden werden ihrer natürlichen Funktion entzogen. Dieser Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche und Boden als Lebensraum wird quantitativ erfasst. Es handelt sich um Böden der mittleren Ertragsfähigkeit. Die Planung versucht, den Bodenverlust qualitativ zu minimieren, indem z.B. die Oberböden erhalten und in Gärten wieder genutzt werden. Trotzdem geht die Funktion des Bodens als ungestörte Naturfläche auf der bebauten Fläche verloren (Verdichtung, Versiegelung). Dieser Effekt ist dauerhaft und wird im Umweltbericht als erheblicher Eingriff eingestuft. Umso wichtiger sind bodenschonende Maßnahmen auf den Restflächen, 30% Grünanteil und Versickerung (damit bleibt Bodenwasserhaushalt teilweise erhalten). Außerdem erfolgt ein Ausgleich durch Aufwertung anderer Flächen (siehe 6.3 Eingriffsregelung). Insgesamt verbleibt nach Ausgleich ein gewisser Netto-Verlust an Bodenfunktion, der aber in Anbetracht der Notwendigkeit der Planung als vertretbar angesehen wird. Im Umweltbericht wird empfohlen, Erdarbeiten in trockenen Witterungsphasen durchzuführen, um Bodenschäden (Verdichtung) zu minimieren, und den Unterboden ggf. zu lockern, damit die Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt.

Wasser: Das Baugebiet liegt nicht an einem Oberflächengewässer; daher betrifft Wasser hier vor allem das Grundwasser und die Regenwasserbewirtschaftung. Ohne Plan versickert Niederschlag zu großen Teilen im Acker oder läuft diffus ab. Mit Plan entstehen Dächer und Straßen, die Abfluss generieren können. Die Umweltprüfung hat die Versiegelungsmenge ermittelt: bei GRZ 0,4 auf ca. 1,1 ha Baufläche ergibt sich grob 0,4 ha versiegelte Fläche (4000 m²). Dieses Wasser muss gehandhabt werden. Durch das geplante Konzept (Zisternen, Rigolen) kann der Oberflächenabfluss deutlich reduziert werden – ein großer Teil soll vor Ort versickern. Somit bleibt die Grundwasserneubildung weitgehend gewährleistet; ein Teil des Regenwassers verdunstet auch über Gärten. Die Wasserqualität könnte während der Bauphase durch Bodenabtrag leiden (Trübung in Gräben), doch dafür werden Erosionsschutzmaßnahmen (z.B. Baugrubenabdeckung bei Regen) empfohlen. Dauerhaft erwartet man keine nachteiligen Effekte aufs Wasser. Die Abwässer werden fachgerecht in die Kläranlage geleitet,

Schadstoffeinträge ins Grundwasser sind nicht zu erwarten (Wohnnutzung hat in der Regel kein Gefährdungspotenzial wie Industrie). Das Grundwasser wird allenfalls minimal durch die Bautätigkeit beeinflusst (ggf. kurzzeitige Absenkung bei Kellerbau); der Hinweis, dass Grundwasserhaltungen behördlich erlaubt werden müssen, trägt dem Rechnung. Insgesamt wurde das Kriterium Wasser mit geringer Auswirkung bewertet, da durch technische Lösungen negative Effekte vermieden werden. Ein positiver Aspekt, in regenarmen Zeiten können die vorgeschlagenen Zisternen das Mikroklima stützen (Brauchwasser für Gärten) und dienen so dem sparsamen Umgang mit Wasser.

Klima und Luft: Der Einfluss auf das Lokalklima wurde als gering eingeschätzt, da das Gebiet klein ist. Das lokale Klima wird durch das Baugebiet kaum merklich verändert. Die vorliegende Kaltluft kann weiterhin über die Grünzüge ins Dorf fließen. Ein Hitzeinseleffekt ist in so einem kleinen Wohngebiet minimal, zumal umfangreiche Begrünung dem entgegenwirkt. Luftverunreinigungen werden sich nicht ergeben – im Gegenteil, etwas weniger Staub von Ackerboden (bei starkem Wind) und möglicherweise leicht erhöhte Abgase durch PKW-Verkehr heben sich auf. Die Luftqualität bleibt gut, Grenzwerte werden deutlich unterschritten (Schätzung: NO₂ und Feinstaub weit unter zulässigen Werten, da im ländlichen Raum und nur geringe zusätzliche Emittenten). Klimarelevante Emissionen wie CO₂ sind allenfalls durch Bau und spätere Heizungen leicht steigend, aber in so geringem Umfang, dass sie global nicht ins Gewicht fallen. Hier wurde vermerkt, dass moderne Heizsysteme (Wärmepumpen, Solar) die Bilanz verbessern können – der Plan fördert das (siehe 5.7). Insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Klima/Luft – neutral bis leicht positiv (durch neue Vegetation CO₂-Bindung, Staubfilterung).

Landschaftsbild und Erholung: Dieser Aspekt sieht einen klaren Wandel: aus offener Feldflur wird bebauter Ortsrand. Die Landschaftsästhetik verändert sich aus Sicht der Ferne. Die Umweltprüfung hat betrachtet, wie sichtbar das neue Baugebiet von verschiedenen Punkten aus ist. Vom Ortsrand selbst (Nachbargrundstücke) ist es natürlich sehr präsent – hier entsteht statt Acker eine Häuserzeile. Von weiter entfernten Punkten (z.B. von Pförring kommend auf der Straße) fügt sich die Erweiterung ans vorhandene Dorf an. Das Landschaftsbild erfährt daher einen mäßigen Eingriff: Die bisher landwirtschaftlich geprägte Szenerie wird etwas zurückgedrängt. Dank der Ortsrandeingrünung und Maßstäblichkeit wird jedoch kein Fremdkörper in der Landschaft entstehen, sondern eine gegliederte neue Ortsrandkante mit Grün. Diese kann durchaus landschaftsverträglich sein. Nach Bewertung der Sichtachsen und unter Berücksichtigung der geplanten Begrünung wurde der Einfluss als mittel eingestuft – merklich, aber nicht erheblich beeinträchtigend. Die Tatsache, dass es sich um eine Arrondierung handelt und kein isoliertes Neubaugebiet, mildert die Wirkung. Für die Erholung (Freizeitnutzung der Landschaft) entstehen insofern Effekte, als dass ein bisher frei

zugänglicher Acker nicht mehr betreten werden kann – das betrifft aber praktisch niemanden (Äcker sind kein regulärer Erholungsraum außer vielleicht für Spaziergänger, die am Rand gehen). Dafür werden öffentliche Wege und Grünflächen neu angelegt, die der Bevölkerung mehr Erholungsmöglichkeiten bieten als vorher. Unterm Strich ergibt sich somit sogar eine Aufwertung der Naherholung für Dorfbewohner (neuer Spazierweg, Treffpunkt Grünanlage). Lediglich der visuelle Aspekt „Weitblick“ wird für manche leicht eingeschränkt. Die Umweltprüfung kommt daher zu dem Schluss: Das Landschaftsbild verändert sich, jedoch im Einklang mit der bestehenden Siedlung, und die Erholungsfunktion bleibt gewährleistet bzw. verbessert sich im Ortsrandbereich.

Kultur- und Sachgüter: Hier wurden Bodendenkmäler und sonstige ortsfeste Güter betrachtet. Bekannt ist lediglich, dass im erweiterten Umfeld römische Fundstellen existieren, aber direkt im Plangebiet keine bekannt sind. Einzig archäologische Funde im Boden könnten betroffen sein. Dieses Risiko wird durch die Auflage der denkmalrechtlichen Erlaubnis und ggf. archäologischer Baubegleitung gemindert. Sollte ein Bodendenkmal entdeckt werden, stünden rechtliche Instrumente bereit (ggf. Baustopp und Rettungsgrabung). Die Wahrscheinlichkeit, ein bedeutendes Bodendenkmal zu finden, wurde als gering eingeschätzt (es gab keine Hinweise im Fachkataster für genau diese Flurstücke). An Sachgütern sind weiterhin Versorgungsleitungen zu nennen – diese werden bei Umverlegungen oder Schutzmaßnahmen berücksichtigt, sodass kein Schaden entsteht. Insgesamt wurde für dieses Schutzgut kein erheblicher Umwelteffekt festgestellt, solange die Denkmalschutz-Hinweise beachtet werden. Weder Architekturdenkmäler noch schützenswerte Ensembles werden beeinträchtigt.

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen ergab somit, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben, die nicht vermeidbar oder ausgleichbar wären. Einige Bereiche (Boden, Landschaft) verzeichnen zwar Eingriffe, doch diese werden durch Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen bzw. in akzeptablen Grenzen gehalten (siehe nächste Punkte). Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben bei Umsetzung aller vorgesehenen Maßnahmen umweltverträglich ist.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Diese bewertet die geplanten Eingriffe hinsichtlich ihrer ökologischen Auswirkungen anhand der Wertpunktmethodik nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Zur Bilanzierung wurden die Flächen im Plangebiet gemäß der standardisierten Biotopwertliste bewertet. Dabei wurde sowohl der bestehende Zustand („Ausgangszustand“) als auch der durch die geplante Bebauung entstehende Zustand („Vorhabenzustand“) mit entsprechenden

Beeinträchtigungsfaktoren berücksichtigt. Daraus ergab sich der jeweilige Kompensationsbedarf in Wertpunkten.

Ausgangszustand	Biotop-/ Nutzungstypen	Wertpunkt Ausgangszustand	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungs- faktor	Eingriff in m ²	Kompensations- bedarf in Wertpunkten	Maßnahme
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	tV	0,4	13010	10408	Allgemeines Wohngebiet GRZ = 0,4
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	V	1	2991	5981	Vollversiegelung durch neue Erschließungsstraße und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gesamtfläche Geltungsbereich = 16.000m ²					16000	16389	

Stand: 03.06.2025, Eder Ing., EH

Vorhabenbezogene Wirkung

V - Vollversiegelung

tV - teilweise Versiegelung

vl - vorübergehende Inanspruchnahme

vV-bereits vorhandene Versiegelung

Abbildung 9: Eingriffsberechnung (V – Vollversiegelung; tV – teilweise Versiegelung)

Insgesamt beträgt der ermittelte Kompensationsbedarf somit 16.389 Wertpunkte.

Zur teilweisen Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Öffentliche Grünfläche mit heimischen Bäumen, naturnahe Gestaltung, ökologische Kleinstrukturen (Spielplatz zulässig).
- Geschlossener 2,50m breiter Grüngürtel als Ortsrandeingrünung mit einheimischen und bodenständigen Pflanzenarten.
- Baumpflanzung je angefangener 400m² Grundstücksfläche.
- Gehbereich entlang der Erschließungsstraße mit Pflasterbelag ggf. mit Vegetationsfugen.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Kompensationsdefizits bei und können den Gesamtbedarf von 16389 Wertpunkten auf 14750 Wertpunkte senken.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf vollständig auszugleichen, sind ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich:

- Ökokontomaßnahmen der Gemeinde (z.B. Aufforstung, extensive Grünlandpflege, Biotopentwicklung).

- Alternativ sind Ausgleichszahlungen gemäß BayKompV vorgesehen, falls geeignete Maßnahmen nicht direkt verfügbar sind.

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologischen Verluste (16389 Wertpunkte) vollständig ausgeglichen werden. Dadurch wird das Ziel erreicht, den ökologischen Gesamtzustand im Gemeindegebiet langfristig stabil zu halten und negative Umweltauswirkungen des Vorhabens auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

6.4 Artenschutzprüfung (ASP)

Parallel zur allgemeinen Umweltprüfung wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (ASP) nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 ff. BNatSchG) durchgeführt. Diese Prüfung hat zum Ziel festzustellen, ob durch das Vorhaben gegen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes verstoßen wird – insbesondere ob europäisch geschützte Arten (z.B. streng geschützte Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien etc.) durch das Baugebiet getötet, gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Vorgehensweise: Es wurde eine Recherche in der amtlichen Artendatenbank durchgeführt und Ortsbegehungen zu möglichen Lebensstätten vorgenommen. Auf dem Acker selbst wurden keine artenschutzrelevanten Strukturen gefunden (keine Feldgehölze oder Gewässer, die z.B. Amphibien beherbergen könnten). Ein möglicher Aspekt war das Feldlerchen-Habitat: Offene Äcker könnten Brutplätze bieten. Daher wurde das Gebiet in der Brutsaison beobachtet. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine Feldlerchenbrut direkt im Plangebiet – möglicherweise wegen der geringen Größe und Randnähe (Lerchen bevorzugen große Felder). Ebenso wenig wurden andere Bodenbrüter (Kiebitz, Rebhuhn) festgestellt. Auch keine Zauneidechsen (Stein-/Schuttstreifen fehlten) oder Amphibien (keine Wasserstellen) wurden angetroffen.

Ergebnis der ASP: Es wurden keine streng geschützten Arten festgestellt, deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet liegen. Damit sind direkte Verbotstatbestände (z.B. Zerstörung eines belegten Nests, Tötung von Individuen) nicht zu erwarten.

Allerdings gibt es in der Umgebung Arten, die vom Vorhaben potenziell indirekt betroffen sein könnten. In der Dämmerung überfliegen Fledermäuse aus dem Donaumfeld die Felder zur Insektenjagd. Durch die Bebauung könnte sich das Beleuchtungsniveau erhöhen, was Fledermäuse stören kann. Daher wurde – obwohl kein Quartier einer Fledermauskolonie nachgewiesen ist – vorbeugend empfohlen, eine fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen (wie in 5.7 erwähnt: keine hellen Fassadenstrahler nach oben, möglichst LED warmweiß mit Bewegungssensoren, etc.). Dieser Empfehlung wurde als Hinweis aufgenommen. Damit wird einem möglichen Verstoß gegen das Störungsverbot (z.B. Vertreiben von Fledermäusen durch grelles Licht) vorgebeugt.

Die Artenschutzprüfung kommt zusammenfassend zum Schluss, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden, wenn die genannten Maßnahmen (vorsichtige Bauzeitenwahl, angepasste Beleuchtung) umgesetzt werden. Eine förmliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

6.5 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem europäischen Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Donauauen“ (SPA) einige Kilometer flussabwärts sowie das FFH-Gebiet „Donau mit Altwässern“ in größerer Entfernung. Keines dieser Gebiete wird vom Vorhaben räumlich berührt.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung oder spezielle Prüfung der Gebietsverträglichkeit war daher nicht erforderlich, da keine unmittelbare oder mittelbare Auswirkung auf ein Natura 2000-Gebiet zu erwarten ist.

6.6 Klimaanpassung (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Der Aspekt der Klimaanpassung wurde sowohl in der Planung als auch im Umweltbericht berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Belange des Klimas und der Klimaanpassung in der Abwägung zu behandeln.

Überflutungsvorsorge: Durch mögliche Zunahme von Starkregen in Folge des Klimawandels war sicherzustellen, dass das Gebiet nicht überflutungsgefährdet ist und selbst keinen schädlichen Wasserabfluss verursacht. Lösung: dezentrale Rückhaltung (Zisternen) und Vermeidung von Tiefpunkten ohne Abfluss. Das Gelände wird so modelliert, dass kein „Wasserloch“ entsteht, und Regenwasser wird vor Ort aufgenommen. Somit ist das Gebiet gegen Starkregenereignisse gut gewappnet.

Hitzevorsorge: Im Sommer könnten Siedlungsbereiche sich stark erhitzen. Dem wird entgegengewirkt durch großzügige Begrünung (Bäume spenden Schatten, Vegetation kühlt durch Verdunstung). Der Anteil versiegelter Oberflächen wurde bewusst beschränkt (GRZ 0,4, keine endlosen Asphaltflächen, viel Grün). Außerdem bleibt die Frischluftzufuhr aus Richtung der offenen Landschaft erhalten – keine hohen Riegel verbauen den Weg. Die Umweltprüfung bestätigt, dass dadurch keine lokale Überhitzung zu erwarten ist, das Mikroklima bleibt relativ ausgeglichen.

Windverhältnisse: Kaltluft aus den Donauauen kann nachts hangabwärts strömen. Wichtig war, dass diese Kaltluftschneise nicht verbaut wird. Da das Gebiet am südlichen Ortsrand liegt, kann die Kaltluft weiterhin vorbeiströmen ins Dorf. Zudem lässt die aufgelockerte Bebauung mit Grünzügen eine gewisse Durchlässigkeit.

Klimafreundliche Mobilität: Durch die Einplanung der ÖPNV-Haltestelle und die fußläufige Durchwegung werden klimafreundliche Verkehrsarten gefördert, was mittelbar zur Reduktion von Verkehrsemissionen beiträgt. Jeder zusätzliche Busnutzer oder Radfahrer bedeutet weniger CO₂-Ausstoß. Dies ist ein Beitrag des Bebauungsplans zur Klimaschutzstrategie.

Energetische Standards: Der Bebauungsplan kann keine Gebäudeenergiestandards vorschreiben, doch er schafft die Voraussetzungen für energieeffizientes Bauen (Zulassung von Solarenergie, günstige Ausrichtungsmöglichkeiten, ausreichend Platz für Wärmepumpen etc.). Indirekt trägt das zur Minderung von Treibhausgasemissionen bei und damit zur Erreichung der Klimaziele.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zum Schluss, dass das Baugebiet in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung vorbildlich integriert ist. Es erfüllt den gesetzlichen Auftrag, Klimabelange zu berücksichtigen, und stellt sicher, dass die zukünftigen Bewohner auch in Zeiten von heißeren Sommern und heftigeren Regenfällen gut leben können.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen (wie extensive Begrünung, Verwendung heller Materialien zur Reduktion der Aufheizung, Pflanzung klimaresilienter Baumarten) sind im Bebauungsplan umgesetzt oder werden als Empfehlung weitergegeben. Damit ist der Belang der Klimaanpassung umfassend berücksichtigt.

Literatur

1. **Bayerisches Landesamt für Statistik (2024):** *Bevölkerungsvorausberechnung 2021 – 2040 für die Gemeinden in Bayern – Landkreis Eichstätt, Markt Pförring.* München.
2. **Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023):** *Hochwassergefahren- und -risikokarten Donau, Abschnitt Pförring.* Augsburg.
3. **Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2022):** *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018, konsolidierte Fassung 2022.* München.
4. **Bundesagentur für Arbeit (2024):** *Pendleratlas 2023 – Gemeinde Pförring.* Nürnberg.
5. **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2023):** *Raumordnungsbericht 2023.* Bonn.
6. **Bundesministerium der Justiz (2024a):** *Baugesetzbuch (BauGB). Konsolidierte Fassung,* Stand 13. 11. 2023. Online unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bb> (abgerufen am 21. 04. 2025).
7. **Bundesministerium der Justiz (2024b):** *Baunutzungsverordnung (BauNVO). Konsolidierte Fassung,* Stand 02. 11. 2023.
8. **Markt Pförring (2024):** *Flächennutzungsplan – 25.Änderung. Begründung und Planzeichnung. Pförring.*
9. **Markt Pförring (2023):** *Stellplatzsatzung des Marktes Pförring vom 18.03.2019*
10. **Markt Pförring (2023-2024):** *Öffentliche Niederschriften und Beschlüsse des Marktgemeinderates Pförring* (verschiedene Sitzungen). Online abrufbar unter <https://www.markt-pfoerring.de> (zuletzt abgerufen am 21. 04. 2025).
11. **Regierung von Oberbayern (2023):** *Regionalplan Region 10 (Ingolstadt) – Textliche und zeichnerische Festlegungen.* München.
12. **Statistisches Bundesamt (2023):** *Zensus 2022 – Bevölkerung und Haushalte im Landkreis Eichstätt.* Wiesbaden.