

# Bekanntmachung

## des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Riedenburger Straße Ost – 5. Änderung“ des Marktes Pförring gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 10a BauGB

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung am 05.12.2024 den Bebauungsplan

### „Riedenburger Straße Ost – 5. Änderung“

in der Planfassung vom 05.12.2024 nebst Begründung in der Fassung vom 05.12.2024 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Riedenburger Straße Ost – 5. Änderung“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 779/1 und 779 (westliche Teilfläche) je der Gemarkung Pförring für die Teilfläche Ost.

Die Erweiterungsfläche ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch das Grundstück Fl.Nr. 778 der Gemarkung Pförring.

Im Osten: durch die restliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 779 der Gemarkung Pförring.

Im Süden: durch die Grundstücke Fl.Nrn. 780 und 780/1 je der Gemarkung Pförring.

Im Westen: durch die „Keltenstraße“ Fl.Nr. 782/11 und den Weg Fl.Nr. 781 je der Gemarkung Pförring.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring, während der Allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der in Kraft tretender Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2024 nebst Begründung in der Fassung vom 05.12.2024 und die zusammenfassende Erklärung sind auch im Internet unter [www.pfoerring.de](http://www.pfoerring.de) veröffentlicht.

Pförring, 19.03.2025

VG Pförring  
- Markt Pförring -

gez.:  
Dieter Müller  
1. Bürgermeister



# Markt Pförring

LANDKREIS EICHSTÄTT

## Bebauungsplan „RIEDENBURGER STRASSE - OST“ 5. Änderung

**SATZUG**

**05.12.2024**

### Begründung

#### 1. Grund für die Aufstellung

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 08.12.2022 wurde die Neuordnung und Erweiterung auf einer Teilfläche im Nord-Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschlossen.

Die Flächen des bereits bestehenden Flurstücks 779/1 und 779 im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans sollen geändert und um Teilflächen des Flurstücks 779 erweitert werden. Dabei soll der bestehende Anschluss an die Keltenstraße genutzt und die Erschließung in Richtung Osten für spätere Entwicklungen erweitert werden. Parzelle I (Ursprungsplanung Nr. 12) ist bereits in der Ursprungsplanung enthalten und wird um die Parzelle II im Süden und III + IV im Norden erweitert. Es werden somit drei neue Bauparzellen vorgeschlagen. Eine süd-östliche Teilfläche des Fl.St. 779 wird von der Gemeinde erworben. Auf der neu erworbenen öffentlichen Fläche kann ein öffentlicher Grünbereich mit z.B. Spielflächen entstehen.

Ein Bedarf an Flächen für Neubebauung ist in Pförring gegeben. Lt. Demographischen Spiegel des Markt Pförrings August 2021 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 2023 bis 2033 von 300 Personen zu rechnen. Dies entspricht bei 2,06 Personen je Haushalt in Bayern ca. 145 Wohnungen. Mögliche Nachverdichtungen im Ortskern wurden bereits im ISEK-Verfahren 2020 untersucht,

um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Im Zuge des gemeindlichen ISEK-Verfahrens hat sich ergeben, dass wesentliche Baulücken und Leerstände nicht im gemeindlichen Eigentum stehen. Auch die Aktivierung stellt sich als schwierig dar. Ebenso stehen in den um den Ortskern liegenden nicht bebauten Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde. Vorbereitend für eine untersuchende Gegenüberstellung zum Bedarf wurden bereits Eigentümer von noch nicht bebauten Grundstücken angeschrieben. Eine Flächenmanagementdatenbank befindet sich derzeit im Aufbau. Die Auswertung der Eigentümerabfrage hat ergeben:

*Es wurden mit Schreiben vom 09.02.2023 insgesamt 180 Eigentümer von Baulücken im Ortsteil Pförring angeschrieben, 57 haben den Fragebogen zurückgesandt, bei 8 von den Rückmeldungen liegen konkrete Bauabsichten vor, 1 würde sein Grundstück zum Verkauf anbieten, 7 könnten sich einen Tausch vorstellen, 5 wünschen ein Beratungsgespräch.*

Die angestrebten Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Durch die gegenläufigen Eigentümerinteressen können die unbebauten Flächen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung faktisch nicht zur Innenentwicklung zugeführt werden. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen ist daher unumgänglich.

Fläche des geplanten Änderungsbereichs ca.	3.856 m <sup>2</sup>
Geplante Verkehrsfläche ca.	441 m <sup>2</sup>
Fläche allgemeines Wohngebiet ca.	3.127 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen zum Aussenbereich ca.	288 m <sup>2</sup>

Umzuwidmende Fläche (Fl.St 779/1 u. Spielplatz ca.)	1.301 m <sup>2</sup>
Erweiterungsfläche (Teilfläche Fl.St. 779) ca.	2.555 m <sup>2</sup>

Die maximal zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) errechnet aus der festgesetzten GRZ 0,4 + zulässiger Überschreitung von 50 von Hundert (§ 19 Abs. 4 BauNVO) und der in der Planzeichnung dargestellten allgemeinen Wohnfläche.

$$3.127 \text{ m}^2 \times (0,4 + 0,4/2) =$$

1.876 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich  
(< 10.000 m<sup>2</sup> gem. § 13b BauGB)

## 2. Verfahrensart

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Riedenburger Straße – Ost“ soll im Verfahren gem. § 13b BauGB geführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bundesverwaltungsgerichtshof hat mit der Entscheidung vom 18.07.2023 die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit der SUP-Richtlinie festgestellt. Aus diesem Grund muss das Verfahren mit der Reparaturvorschrift nach § 215a BauGB fortgeführt werden.

Es ist die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischen Leitfaden und die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach §2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zur BauGB durchzuführen.

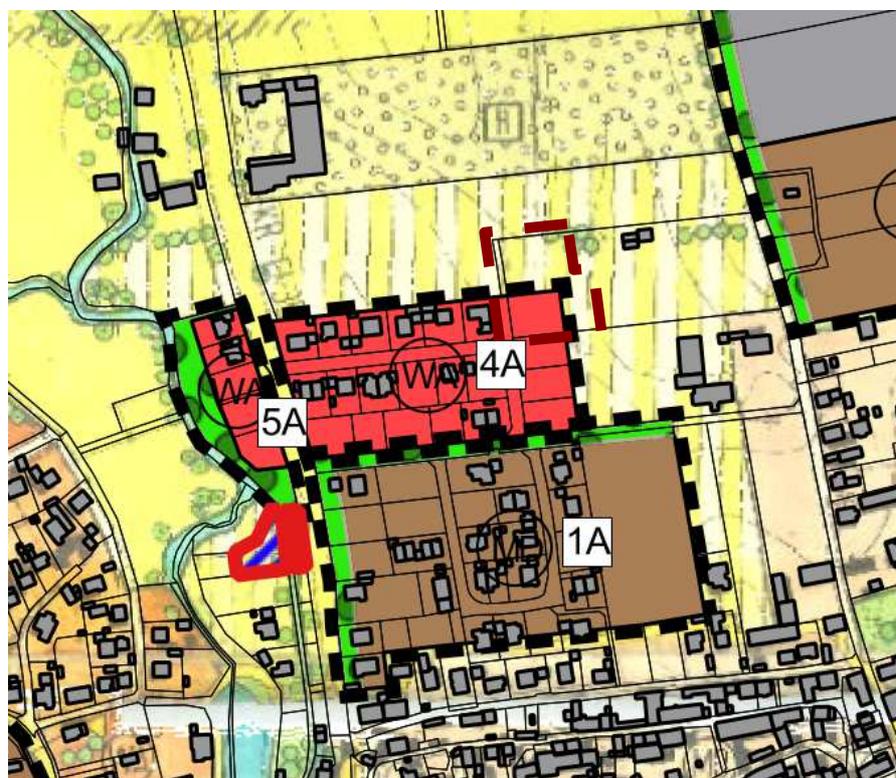
Es sind keine Anhaltspunkte gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3. Andere Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan „Riedenburger Straße – Ost“ als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Die Änderungsfläche liegt in Teilen bereits in einer allgemeinen Wohnfläche. Das im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist eine Übernahme aus der Regionalplanung bzw. aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans von 2002. Die aktuelle Karte 2 des Regionalplans 10 Siedlung und Versorgung mit Tektur 5 und Tektur 11 ([https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp10\\_karte2\\_tektur5\\_11.pdf](https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/mam/dokumente/service/rp10_karte2_tektur5_11.pdf)) sieht in dem Gebiet kein Vorbehaltsgebiet mehr vor (Siehe angehängter Ausschnitt).

**Abbildung 1: Flächennutzungsplan Pförring 4. Und 5. Änderung** ohne Maßstab

 Geltungsbereich der Bauleitplanung



Quelle: Markt Pförring, Verwaltung Bearbeitung: Arch+ GmbH- Ingolstadt, Juni 2022

**Abbildung 2: Regionalplan 10 Karte 2 Tektur 5** ohne Maßstab



Quelle: Planungsverband Region Ingolstadt, Stand 2023

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die 5. Änderung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Andere Planungen sind nicht erforderlich und auch nicht bekannt.

#### 4. Rechtliche Vorgaben

- 4.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen werden teilweise in Anspruch genommen.
- 4.2 Die Änderung liegt nicht in Hochwassergefahrenflächen.
- 4.3 Ein Teil des Änderungsbereichs berührt die Fläche Bodendenkmals, D-1-7136-0023, Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert und liegt im Umfeld des Bodendenkmals, D-1-7136-0081, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Eventuelle Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

#### 5. Planerische Gestaltung

Die geplante Maßnahme liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Pförring an der Nord-Ostgrenze des bestehenden Baugebietes „Riedenburger Straße - Ost“ und umfasst das Fl.St. 779/1 und eine Teilfläche von Fl.St. 779.

Die Fläche wird um Verkehrsfläche zur Erschließung von drei weiteren Baugrundstücken und für die Verlegung der Spielplatzfläche in Richtung Osten erweitert. Das bestehende Baugrundstück 779/1 bleibt weitestgehend erhalten und kann nun optimal von Norden durch die neue Anliegerstraße erschlossen werden.

Mit dem auf Fl.St. 779 bereits bestehenden Gebäude, dem bestehenden Gartengrundstück mit Grünhecke und den bereits ausgewiesenen Baugrundstücken auf den Fl.St. 780/1, 780/2 und 780/3 ein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang. Von Norden entsteht eine Geschlossenheit der Bebauung zwischen Riedenburger Straße und Friedhofstraße.

## 6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 6.1 Die bestehenden Verkehrsflächen sind von der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ nicht betroffen bzw. werden um den Anschluss an die Keltenstraße erweitert.
- 6.2 Die Anbindung der von der Änderung betroffenen Flurnummern ist unverändert und möglich.

## 7. Art der baulichen Nutzung

- 7.1 Die in der 3. Änderung festgesetzte Spielplatzfläche auf Fl.St. 779 wird im Zuge weiterer Planungen in ein anderes ortsnahe Baugebiet verlegt.
- 7.2 Das Fl.St. 779/1 und die Teilflächen auf Fl.St. 779 werden, wie in der Ursprungsplanung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 7.3 An der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird ein 5m breiter privater Grünstreifen zum Außenbereich in Anlehnung der Ursprungsplanung festgesetzt. Die vorhandenen Obstbäume in dem privaten Grünstreifen bleiben erhalten.

## 8. Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Riedenburger Straße - Ost“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird die GRZ im Änderungsbereich von 0,4 auf maximal 0,3, dass in dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, StMB 2022 für die vereinfachte Vorgehensweise angenommen werden soll, runtergesetzt um den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren.

Es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

- festgesetzte GFZ = 0,6
- festgesetzte GRZ = 0,3
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bei II: 25° - 35°, bei II = E+D: 25° - 45°.

Zusätzlich zugelassen sind Walm-, Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18° -28° sowie Flachdächer.

Auf die Ausnahmen wird verzichtet um die Anträge auf Ausnahmen auszuschließen und die Durchführung der Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren weitgehendst zu ermöglichen. Somit werden die langwierigen und teuren Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** festgesetzt. Auf Grund mehrerer erteilter Befreiungen im Ursprungsplan, werden Garagen und Nebenanlagen in der Erweiterung auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m anzuordnen. Ausnahmsweise kann der Stauraum ferngesteuerten, elektrischen Garagentoren auf 3 m bei reduziert werden.

Bei den nördlichen Grundstücken wird zur Erhaltung der darin vorhandenen Obstbäume (Obststreuwiese) ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt.

Es werden der 3 m breiter Streifen zwischen dem Privatgrün und der Baugrenze sowie die Flächen vom Privatgrün als Flächen, die laut § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB ohne Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen die verbleibenden Obstbäume geschützt werden.

Eine **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** wurde bewusst aus der Ursprungsplanung mit in die Festsetzungen aufgenommen, um die Homogenität des Baugebietes in seiner bestehenden Dichte zu erhalten, die bestehende Infrastruktur nicht zu überfordern und den Bevölkerungszuwachs in diesem Gemeindebereich auf niedriger Zahl zu halten, auch wenn dies dem landesplanerischen Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem flächensparendem Umgang mit Grund und Boden widerspricht. Würde die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt, könnten auch mehrere Wohneinheiten in einem Einzelhaus entstehen. In einem erheblich größeren Umfang könnten die Erschließung und die allgemeine Daseinsvorsorge belastet werden. Bei Erhöhung des Maßes der Nutzung weicht die Erweiterungsplanung von den Festsetzungen der Ursprungsplanung ab. Dies widerspricht der bestehenden kleinteiligeren Bebauung im Bestand, der durch die Erweiterung in Richtung Osten fortgeführt werden soll. Mit der zulässigen maximal zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss fügt sich die Bebauung in die bereits bestehende Siedlungsstruktur ein.

Durch den direkten Anschluss an die Erschließung des bestehenden Wohngebietes, werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Im geplanten Straßenquerschnitt wird ein Sickerstreifen mit mind. 1,5m integriert.

## 9. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen bleiben im Wesentlichen unverändert gültig.

### 9.1 Garagen

Bei Garagen werden nun auch die Dachformen der Hauptdächer aus den Änderungen zugelassen.

### 9.2 Schallschutz Nr. 10

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen auf Fl.St. 780, 778 und 777 sind die Vorgaben um Schallschutzfestsetzungen zu ergänzen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Entsprechend wurden im Vorbescheid zu dem geplanten Hopfenzentrum auf Fl.St. 780 lärmschutztechnische Vorgaben erteilt (s. Stellungnahme Landratsamt Eichstätt vom 13.02.2023).

Um die Vereinbarkeit der Neuplanung mit den landwirtschaftlichen Betrieben zu gewährleisten, sollen die Orientierungswerte bereits auf den Rand der

Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des Platzbedarfs und der Kosten nicht weiterverfolgt. Alternativ dazu werden passive Schallschutzmaßnahmen im Änderungsbereich festgesetzt.

### **10. Einrichtungen der Infrastruktur**

An den Einrichtungen der Infrastruktur sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße Ost“ keine erheblichen Änderungen erforderlich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs entstehen drei weitere Baugrundstücke auf denen eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich ist. Diese werden über einen Wohnweg an die bestehende Keltenstraße angeschlossen.

Um den Bedarf zur Erweiterung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit Schulen, Kindergärten, Verwaltung etc. so gering wie möglich zu halten, wurde die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf den Bauflächen aus der Ursprungsplanung übernommen.

### **11. Ver- und Entsorgung**

An den öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ keine erheblichen Änderungen oder Erweiterungen erforderlich.

Die neuen Bauparzellen sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Keltenstraße anzuschließen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung**

Erschließungskosten fallen mit Ausnahme der Verkehrsfläche, den Grundstücksanschlüsse für Kanal, Wasser und Energie nicht an.

### **13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Flurstücke 779/1 und 779 stehen im Eigentum eines Eigentümers und können nach Ende des Bebauungsplanverfahrens geteilt werden. Die Spielplatzfläche mit weiterhin ca. 300 m<sup>2</sup> wird weiterhin vom Markt Pförring gepachtet.

#### **14. Umweltschutz und Landwirtschaft**

- 14.1 Mit der Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischen Leitfaden und die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach §2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zur BauGB wurde Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH durch Markt Pförring beauftragt. Deren „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Prüfung der Erfordernis der Eingriffsregelung“ Stand 02.09.2024 inkl. Anlagen ist Bestandteil des Bebauungsplans – siehe Bebauungsplan Hinweise Pkt.7.
- 14.2 Bei dem Fl.St. 779/1 handelt es sich bereits um ein Baugrundstück für Wohnzwecke. Die weiteren Teilflächen von Fl.St. 779 werden derzeit als Gartengrundstück genutzt. Altlasten sind nach Angabe des Marktes Pförring nicht bekannt.
- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden.  
Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.  
Ein entsprechender Hinweis auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben und deren möglichen Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen wird mit in die textlichen Hinweise aufgenommen.
- 14.4 Zum bestehenden Hopfengarten wird ein Abstand von 42m + 5m Grünstreifen von Parzelle 3 und 4 gehalten. Die Mindestabstände (in Flächenkulturen 2 Meter und in Raumkulturen 5 Meter) die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmittel zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern werden eingehalten.
- 14.5 Die Hinweise wurden Laut der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 29.11.2024 unter D. Hinweise durch Text Pkt. 8 wie folgt ergänzt: „Auf die Einhaltung der Grenzabstände bei den Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Art 48 AG-BGB wird hingewiesen.“
- 14.6 Die Hinweise (Nr. 6) werden um den Text aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Die evtl. im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet durchzuführende Entfernung von Gehölzen darf ohne Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 45) ganzjährig nicht vorgenommen werden, wenn sich Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten (Nester / Höhlen / Spalten) nach § 4 BNatSchG besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer etc.) darin befinden.  
Die vorhandenen Obstbäume in den festgesetzten privaten Grünflächen bleiben erhalten. Um die verbleibenden Obstbäume noch mehr zu schützen, wird eine Fläche nach § 9 Abs 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB, die von Bebauung

freizuhalten ist über den 5,0 m breiten Streifen der privaten Grünflächen und auf dem 3,0 m breiten Streifen bis zu der Baugrenze auf den Parzellen III und IV, festgesetzt. Mit dieser Festsetzung entsteht ein 8,0 m breiter Streifen ohne Bebauung am nördlichen Rand des Änderungsgebietes.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles durch Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH) hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen unumkehrbaren und dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter haben wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalles und Prüfung der Erfordernis der Eingriffsregelung hat ergeben, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind.

Um die Planung der Vorgaben vom Leitfaden des StMB 2022 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ anzupassen, wird in dem Änderungsgebiet die Festsetzung GRZ zum Satzungsbeschluss von 0,4 auf 0,3 geändert. Die Angabe in der Vorprüfung des Einzelfalles in der Anlage 2 Punkt 1.3 ist auf ja zu Korrigieren und somit werden alle Vorgaben der Vorgehensweise mit ja geantwortet.

## **15. Denkmalschutz**

- 15.1 Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- 15.2 Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- 15.3 Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.
- 15.4 Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 15.5 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 15.6 Der Hinweis auf Bodenfunde (Nr. 3) wird um den Text aus der Beteiligung ergänzt.

## **16. Ortsrecht**

Der Hinweis auf das Ortsrecht wird korrigiert und auf die aktuellen Satzungen und Verordnungen, insbesondere Stellplatzsatzung verwiesen.

## **17. Umweltbericht**

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen.

### 17.1 Mensch

Die Umwidmungen in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ stellen eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Baugebietes dar.

Bedingt durch die maßgeblichen Festsetzungen bei der Änderung des Bebauungsplanes, welche denen des bestehenden Bebauungsplanes entsprechen sind derzeit absehbar keine erheblichen negativen Einflüsse und/oder nachhaltigen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erkennen.

#### 17.2 Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes ist im Bereich der Änderung der Spielplatzfläche und der Fläche des Flurstücks 779/1 keine erhebliche Änderung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Erweiterungsfläche auf Fl.St. 779 mit ca. 2.860 m<sup>2</sup> wird derzeit als Garten- bzw. Wiesenfläche genutzt.

Relevante Auswirkungen auf Fauna und Flora werden nicht in erheblichen Umfang werden durch die Erweiterung nicht erwartet. Zum Außenbereich im Norden wird der bereits im Bestandsbebauungsplan festgesetzte private Grünstreifen fortgeführt und festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit frei wachsenden Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten durchzuführen. Bei den Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Grenzabstände gemäß Art. 48 AG-BGB einzuhalten.

#### 17.3 Boden und Wasser

Allgemein ist in der Regel bei jeder Neuaufstellung und/oder Änderung eines Bebauungsplanes ein Eingriff und Verlust der natürlichen Bodenfunktion gegeben.

Bei vorliegender 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ handelt es sich um eine Umwidmung und Erweiterung in geringen Umfang eines bestehenden Baugebietes.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser so gering wie möglich zu halten, wurde bereits in der Ursprungsplanung eine Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken festgesetzt. Dies wird auch für die Erweiterungsfläche festgesetzt. Insgesamt wirkt sich die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur in geringen Umfang auf das Schutzgut Boden und Wasser aus.

#### 17.4 Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu geringen Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Emissionen sind jedoch nur temporär und aufgrund der noch verhältnismäßig freien Lage bzw. des noch dünn besiedelten Gebietes als nicht erheblich und nachhaltig zu bezeichnen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist somit von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben auszugehen.

#### 17.5 Landschaft

Die Umwidmung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ befindet sich innerhalb des bestehenden Baugebietes und beinhaltet die identischen Festsetzungen für die Bebauung wie der ursprüngliche Bebauungsplan.

Eine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen ist somit nicht gegeben.

#### 17.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße - Ost“ sind anteilig Bodendenkmalflächen vorhanden. Dies wurde bereits unter Nr. 4.3 und 15 weiter ausgeführt. Unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht zu den wichtigsten möglichen betroffenen Schutzgütern durch die Änderung des Bebauungsplans:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	Keine	Keine	Keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	Keine	Keine	Keine
Wasser	keine	Keine	Keine	Keine
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	Keine	Keine	Keine

### 18. Auswirkung der Planung und Planungsalternativen

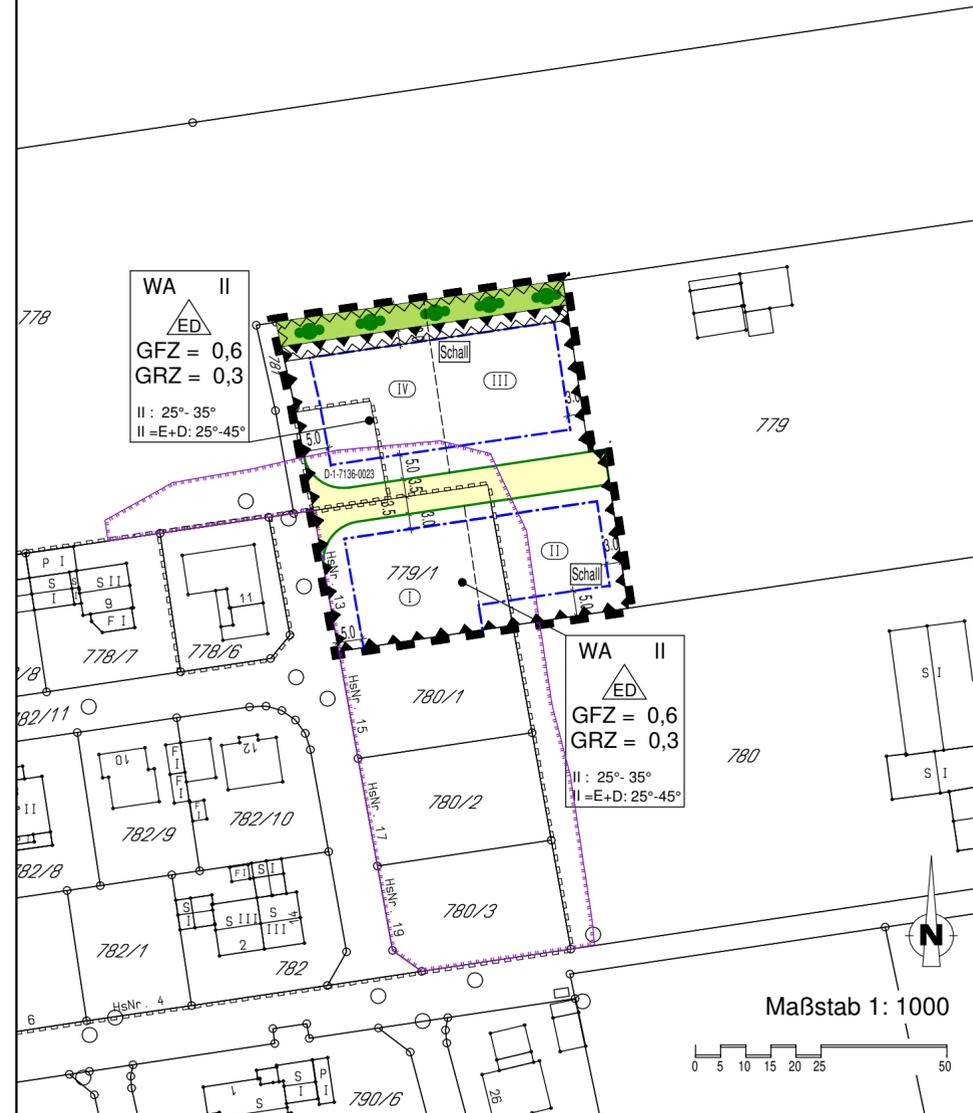
Langfristig ist eine geringe Erhöhung Anzahl der Einwohner im Geltungsbereich durch die drei zusätzlichen Baugrundstücke zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch den direkten Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Riedenburger Straße – Ost“ als insgesamt gering einzuschätzen.

Eine Nichtplanung (Nicht-Umsetzung des Bebauungsplans) würde den bestehenden Wiesen- / Gartenbereich auf Fl.St. 779 erhalten und die Restfläche des Bodendenkmalgebietes nicht belasten. Anderweitige Flächen im Gemeindebereich müssten für die Wohnraumbereitstellung mit den erforderlichen Erschließungsflächen im vergleichweisen erheblicheren Umfang durch den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs in Pförring bereitgestellt werden.

Durch diese Änderung / Erweiterung wird die Chance genutzt, bereits bestehende Infrastruktur bzw. Erschließung zu nutzen und den weiterhin bestehenden Wohnraumbedarf durch den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs (vgl. Demographischer Spiegel Markt Pförring, Juni 2019) zu decken. Eine gänzliche Neuplanung von Bauflächen kann dadurch vermieden werden.

### 5. Änderung Bebauungsplan 'RIEDENBURGER STRASSE - OST'

777



#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
**GFZ** Geschossflächenzahl maximal = 0,6  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschosfläche voll zuzurechnen.  
**GRZ** Grundflächenzahl maximal = 0,3
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
II : 25° - 35° Dachneigung  
II=E+D: 25°-45° Dachgeschoss darf Vollgeschosß sein

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche  
Einschließlich Sickerstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße zur Straßenentwässerung.  
Ausbildung als Mulde mit einem Sich von ca. 20 cm
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Sontige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenz des räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans
- Maßangabe in Metern
- Schallschutzfestsetzungen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünfläche als Ortsrandeigrünung  
Die vorhandenen Obstbäume bleiben erhalten.

#### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Hausnummer
- Bestehende Gebäude mit Geschoszahl und Dachform
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenzen der Ursprungbebauungsplans bzw. Änderungen
- Bodendenkmalfläche als nachrichtliche Übernahme "Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit"
- Geplante Grundstücke

#### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Garagen:  
Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung 25°- 45°. Zusätzlich zugelassen sind Walm-, Pult- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18°-28° sowie Flachdächer. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Traufhöhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflicht zu errichten. Wandhöhen und Längen gemäß 6 BayBO.  
Bei einer Garagenverschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.  
Im Zufahrtsbereich von Garagen ist ein Stauraum von 5 m anzuordnen. Ausnahmeweise kann vor ferngesteuerten, elektrische Garagentoren der notwendige Stauraum auf 3 m reduziert werden.  
Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.
- 2. Gebäude und bauliche Anlagen:  
Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bei II: 25° - 35°, bei II= E+D: 25° - 45°. Zusätzlich zugelassen sind Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18° - 28°. Bei den Wohnhausanbauten wie z. B. Wintergarten, Balkonüberdachung, etc. sind Pultdächer zugelassen.

Dachgauben:  
Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens 3 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,50 m x 1,50 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Dachgauben je Dachfläche zulässig. Ein Abstand der Gauben von mindestens 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) ist einzuhalten. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.

Maximale Wandhöhe im Mittel von Schnittpunkt Außenwand/Dacheindeckung über OK natürlichem Gelände: bei E+D = 4,5 m, bei zwei-geschoßiger Bauweise = 6,5 m; Wegen des Schutzes vor Überflutung sind die Erdgeschoßhöhen der Gebäude mind. 30 cm über die Fahrbahn- bzw. Gehweghöhen der Gebäude an der Grundstücksgrenze zu bauen.

weitere Festsetzungen von Nr. 2. unverändert gültig

3. Garagen und Nebenanlagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen die festgesetzte Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

4. - 9. Weitere Festsetzungen unverändert gültig.

10. Schallschutz  
**Untersuchung Schallimmissionen und Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):**  
Für alle Bauvorhaben sind bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens Schallimmissionen, insbesondere durch Landwirtschaft gutachterlich zu untersuchen und ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Der Schallschutznachweis muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.

**Grundrissorientierung:**  
Die Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am Rand des Allgemeinen Wohngebietes hin zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben auf Fl.St. 780 und 777 müssen eingehalten werden.  
Es ist bei der Planung der Grundrissorientierung zu berücksichtigen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.

#### D. HINWEISE DURCH TEXT

##### 1. Ortsrecht des Marktes Pförring

Die Stellplatzsatzung mit ihren Änderungen des Marktes Pförring in der gültigen Fassung zur Antragstellung ist zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl, zur Stellplatzgröße und zur Abföschung zu beachten. Bei der Gemeindeverwaltung kann Einsicht auf weitere gemeindliche Satzungen und Verordnungen genommen werden.

2. unverändert gültig

##### 3. Bodenfunde

Ergänzung zu 3.:  
D-1-7136-0023 „Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der FlStnr. 779, 779/1 des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

4. unverändert gültig

5. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

6. Die evtl. im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet durchzuförende Entfernung von Holzölen darf ohne Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 45) ganzjährig nicht vorgenommen werden, wenn sich Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten (Nester / Höhlen / Spalten) nach § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer etc.) darin befinden.

7. Die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischen Leitfaden und die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach §2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zur BauGB wurde durch Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse sind aus der „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Prüfung der Erfordernis der Eingriffsregelung“ Stand 02.09.2024 zu entnehmen.

8. Auf die Einhaltung der Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Art. 48 AG-BGB wird hingewiesen.

Alle Festsetzungen des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Riedenburger Straße Ost“ mit den Änderungen gelten sinngemäß auch für die 5. Änderung vollinhaltlich. Ausgenommen hiervon sind die gekennzeichneten Ergänzungen und Änderungen, wie in dieser Änderung formuliert.

#### VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2022 den Änderungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 13b BauGB in der Zeit vom 11.01.2023 bis 20.02.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 19.01.2023 bis 20.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 20.07.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern.

Zu dem zweiten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 erneut beteiligt.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Pförring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Pförring, den 05.12.2024

1. Bürgermeister, Dieter Müller

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...12.2024 gemäß § 10 BauGB Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Pförring, den ...12.2024

1. Bürgermeister, Dieter Müller



### 5. Änderung Bebauungsplan 'RIEDENBURGER STRASSE - OST'

Der Markt Pförring im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom

08.12.2022 gültigen Fassung, die

#### 5. Änderung des Bebauungsplans „RIEDENBURGER STRASSE - OST“ als SATZUNG

Inhalt:

- 1 Planzeichnung Stand 05.12.2025
- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Hinweise durch Planzeichen
- C Festsetzung durch Text
- D Hinweise durch Text
- E Verfahrensvermerk
- 2 Begründung Stand 05.12.2025
- 3 Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischen Leitfaden und die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach §2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zur BauGB von Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH Stand 02.09.2024 inkl. Anlagen 1 und 2

Die Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss mit dem Inhalt des Bebauungsplans wird bestätigt.

Marktgemeinde Pförring, den .....

(Siegel)

Dieter Müller, 1. Bürgermeister

#### VERFAHRENSSTATUS - Satzung -

FASSUNG VOM  
05.12.2024

#### PLANVERFASSER



Brodmühlweg 4  
85049 Ingolstadt  
Tel. +49 (0)841-9383300  
Fax +49 (0)841-9383319  
Mail: info@arch-plus.de  
http://www.arch-plus.de

#### TEIL

### Planzeichnung mit Festsetzungen

H/B = 297 / 841 (0.25m²)

Allplan 2009

---

**Markt Pförring  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan**

**"Riedenburger Straße Ost" 5. Änderung**

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**Prüfung der Erfordernis der Eingriffsregelung**

Stand: 02.09.2024

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Art des geplanten Vorhabens .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung.....</b>	<b>9</b>

### Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zur Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 2: Checkliste zur Eingriffsregelung

M = 1 : 500

## 1. Aufgabenstellung

Der Marktgemeinderat des Marktes Pförring hat in seiner Sitzung vom 08.12.2022 beschlossen, eine Teilfläche im Nord-Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße – Ost mit einer 5. Änderung neu zu ordnen und zu erweitern.

Die 5. Änderung sollte im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Nachdem der Bundesverwaltungsgerichtshof mit Entscheidung vom 18.07.2023 die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit der SUP-Richtlinie festgestellt hat, soll nun das Verfahren mit Reparaturvorschrift nach § 215a BauGB fortgeführt werden.

Nun sind sowohl die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischem Leitfaden als auch die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach § 2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB durchzuführen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird untersucht, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung berücksichtigt werden müssen und ob diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen sind (siehe Anlage 2).

## 2. Art des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha und liegt auf den Flurnummern 779/1 und 779\* (\* Teilfläche der Flurnummer) (siehe Anlage 1 Lageplan).

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes entstehen drei weitere Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Folgende bauliche Anlagen sind vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet
  - Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Riedenburger Straße - Ost“
  - es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen (entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes sind dabei pro Einzelgebäude nur 2 Wohnungen und bei Doppelhausbebauung je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig; das Stammgrundstück des Bebauungsplanes darf nur einmal geteilt werden)
  - festgesetzte GFZ = 0,6
  - festgesetzte GRZ = 0,4
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = II
  - zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bei II: 25° - 35°, bei II= E+D: 25° - 45°. Zusätzlich zugelassen sind Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18° -28°. Ausnahmsweise werden bei Wohnhausanbauten, aber nicht bei den Hauptgebäuden, Pultdächer zugelassen.
  - die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt. Auf Grund mehrerer erteilter Befreiungen im Ursprungsplan, werden Garagen und Nebenanlagen in der Erweiterung auch außerhalb der Baugrenze zugelassen
- An der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird ein 5m breiter privater Grünstreifen als Ortsrandeingrünung zum Außenbereich in Anlehnung der Ursprungsplanung festgesetzt
- öffentliche Verkehrsfläche
  - einschließlich Sickerstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße zur Straßenentwässerung mit mind. 1,5 m. Ausbildung als Mulde mit einem Sich von ca. 20 cm

## **Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete nach § 31 BNatSchG zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000', Schutzgebiete nach § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), Schutzgebiete nach § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete):

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG, Biotopkartierung, wertvolle Biotopstrukturen:

- Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Das am Nächsten gelegene, amtlich kartierte Biotop befindet sich etwa 200m westlich des Geltungsbereiches (7136-0115-001, Kelsbach zwischen Ettling und Pförring)
- Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf knapp über 1.000m<sup>2</sup> bzw. auf über 50m Länge eine Streuobstwiese alter Ausprägung (alte, hochstämmige Obstbäume mit zum Teil ausladenden Kronen, z.T. mit Baumhöhlen und Spalten, z.T. mit starkem epiphytischer Bewuchs von Moosen und Flechten; relativ große Baumabstände von ca. 10m; Kronenansatz von i.d.R. über 150cm, Stammdurchmesser z.T. über 40cm in einem Meter Höhe). Das Grünland auf der Fläche wird intensiv genutzt (3-4malige Mahd/Jahr) und dient als Freilauf zur Federviehhaltung.  
Die Streuobstwiese entspricht mindestens dem Nutzungstyp der BayKompV B432 XS00BK-BX (Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung), damit weist diese Fläche einen besonderen naturschutzfachlichen Wert auf, besitzt jedoch aufgrund der geringen Größe und geringen Anzahl an Obstbäumen (6 Stück) keinen gesetzlichen Schutz nach §30 BNatSchG.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG:

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind keine geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 vorhanden.

Ausgleichs-/Ökokontoflächen:

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Ausgleichs-Ökokontoflächen bekannt.

### 3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß §13 BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen.

Nachfolgende Kriterien nach Anlage 2 BauGB sind zu berücksichtigen:

Nr.	Prüfkriterium gemäß Anlage 2 BauGB	Erläuterung	Vorausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Geltungsbereich weist eine vergleichsweise kleine Größe von ca. 0,4 ha auf und grenzt an den bestehenden Siedlungsrand an.		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche genutzte Fläche und als allgemeines Wohngebiet dargestellt, dieser wird im Nachgang zum Verfahren im Zuge der Berichtigung angepasst. Jedoch ist die zu beplanende landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan mit dem Ziel „VON BEBAUUNG FREIHALTEN“ dargestellt.</p> <p>Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer Fläche, die laut Flächennutzungsplan von Bebauung freizuhalten ist, beeinflusst den im Nachgang anzupassenden Flächennutzungsplan aufgrund der nur geringen Größe des Geltungsbereiches in direkter Ortsrandlage jedoch nicht nachhaltig.</p> <p>Die Regionalplanung stellt keine durch das geplante Vorhaben beeinflussten Ziele und Grundsätze dar.</p>		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird aktuell auf etwa der Hälfte der Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt (zum Teil (ca. 0,1 ha) bereits im bestehenden Bebauungsplan „Riedenburger Straße Ost“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt), auf der verbleibenden Teilfläche befindet sich ein Spielplatz (im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt) sowie eine Streuobstwiese (besonderer naturschutzfachlicher Wert, ca. ein Viertel des Geltungsbereiches). Durch das Vorhaben werden diese Flächen überbaut.</p> <p>Aufgrund der Überbauung/erfolgenden Zerstörung der Streuobstwiese sind auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt hat daher in seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als Auflage formuliert: <i>Die evtl. im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet durch zuführende Entfernung von</i></p>		X

		<p><i>Gehölzen darf ohne Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 45) ganzjährig nicht vorgenommen werden, wenn sich Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (Nester/Höhlen/Spalten) nach § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer) darin befinden. Gemäß Abwägung wird die Auflage in die textlichen Hinweise der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Ebenso wird im Plan ergänzt, dass in der nördlichen Ortsrandeingrünung die dortigen Obstbäume erhalten werden, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt vermieden werden können.</i></p> <p>Durch die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereichs von nur 0,4 ha, der bereits im Bestand zu etwa einem Viertel als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, und der Art der geplanten Nutzung (allgemeines Wohngebiet) sind auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft- und Klima und Mensch, menschliche Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Zur angrenzenden Hopfenanbaufläche wird ein Abstand zur Bebauung von ca. 50m eingehalten, so werden aus dem Spritzmitteleinsatz resultierende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden. Hier sind zum aktuellen Stand keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Schallemissionen (insbesondere durch die Landwirtschaft) gutachterlich zu untersuchen sind und im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erstellen ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern in Schutzbedürftigen Räumen sind durch eine entsprechende Grundrissorientierung einzuhalten, wo dies nicht möglich ist, sind passive Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hier sind zum aktuellen Stand keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Durch das Vorhaben wird eine Streuobstwiese alter Ausprägung mit besonderem naturschutzfachlichem Wert teilweise überbaut. Diese Streuobstwiese kann einen potenziellen Lebensraum u.a. für besonders geschützte Tierarten nach § 44 BNatSchG darstellen. Durch den Erhalt von einzelnen Obstbäumen in der nördlichen Ortsrandeingrünung und der Auflage der unteren Naturschutzbehörde zum ganzjährigen Verbot der Entfernung von Gehölzen ohne Rücksprache mit der UNB können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eingehalten und die darauf begründeten europäischen Umweltvorschriften eingehalten werden.</p> <p>Es gibt keine Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes.</p>		X

2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Westlich des Geltungsbereichs der 5. Änderung verläuft ein örtlicher Radweg (Denkmaltour Markt Pförring) und westlich des Geltungsbereiches verläuft ein überregional bedeutsamer Fernradweg (Via Raetica, beworben durch den Naturpark Altmühltal). Angeht dessen wird das Umfeld des Geltungsbereiches nicht nur für die lokale Feierabenderholung genutzt, sondern auch für die Nah- und Urlaubserholung. Aufgrund der nur kleinflächigen Arrondierung des bestehenden Wohngebietes entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Erholung.</p> <p>Im Bestand ist das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Riedenburger Straße“ und einzelne landwirtschaftliche Gebäude geprägt, wobei eine Eingrünung der Bebauung weitestgehend fehlt. Zudem bilden die vorhandene Obstwiese und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (u. a. Hopfenanbau) die wesentliche Prägung des Landschaftsbildes ohne weitere besonders wertgebende Elemente.</p> <p>Vom geplanten Vorhaben wird ein Teil der Obstwiese in Anspruch genommen was die Strukturvielfalt dauerhaft beeinträchtigt. Weiterhin setzt die 5. Änderung eine Bebauung nördlich des bestehenden Siedlungsrandes fest, was den Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft dauerhaft verändert. Dies bewirkt zudem, dass die geplante Wohnbebauung über die bestehende Bebauung nach Norden hinausragt.</p> <p>Von beiden Radwegen wird der Änderungsbereich aufgrund einer fehlenden Ortsrandeingrünung im Westen und der Teilrodung der Obstwiese im Osten sichtbar sein. Nach Norden hin ist jedoch eine 5m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt (frei wachsende Sträucher aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten) in der auch die dort vorhandenen Obstbäume erhalten werden sollen, so dass die kleinflächig ergänzende Bebauung in die Landschaft eingebunden wird und keine negativen und dauerhaften Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.</p> <p>Durch die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereichs von nur 0,4 ha, der bereits im Bestand zu etwa einem Viertel als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, und der Art der geplanten Nutzung (allgemeines Wohngebiet) sind auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft- und Klima und Mensch, menschliche Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<p>Etwa 100m östlich des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan „Östlich Friedhofstraße“ auf ca. 7 ha ein Gewerbegebiet (ca. 4 ha) sowie ein allgemeines Wohngebiet sowie kleinflächig ein Mischgebiet fest. Dieses Vorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Friedhofstraße“ befindet sich derzeit im Bauleitplanverfahren.</p> <p>Kumulierende Umweltauswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit der ergänzenden</p>		X

		<p>Wohnbebauung aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Riedenburger Straße – Ost“ dabei nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind auch keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.</p>		
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Das Vorhaben ist an sich nicht anfällig für Unfälle, es sind keine Risiken für die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten. Zur angrenzenden Hopfenanbaufläche wird ein Abstand von ca. 50m eingehalten, um Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Das Vorhaben weist einen vergleichsweise geringen Umfang von 0,4 ha auf, durch die Größe des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; Auswirkungen von großer räumlicher Dimension sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und von Grenzwerten ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7136-0023 „Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“ Da im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Fl.Nr. 779, 779/1 des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist (bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen, im Rahmen der Genehmigung wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege eingegangen, z.B. Ausgrabung, Dokumentation und Sicherung oder Erhaltung durch konservatorische Überdeckung), sind hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die im Geltungsbereich befindliche Streuobstwiese alter Ausprägung, stellt eine kulturell relevante, mittlerweile gefährdete Landnutzungsform dar, die besondere natürliche Merkmale aufweist. Da diese Landnutzungsform auch auf anderen Flächen in der Umgebung angewandt wird, sind hier durch die Überbauung nur lokale, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.</p>		X

2.6	<b>folgende Gebiete:</b>			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen		X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht betroffen		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7136-0023 „Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“ Da im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Fl.Nr. 779, 779/1 des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist (bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, im Rahmen der Genehmigung wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege eingegangen, z.B. Ausgrabung, Dokumentation und Sicherung oder Erhaltung durch konservative Überdeckung), sind hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		X

## 4. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der 5. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Durch das Vorhaben sind keine nachhaltigen bzw. erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zwar ist das Vorhaben mit der teilweisen Überbauung einer Streuobstwiese alter Ausprägung verbunden. Durch den teilweisen Erhalt der vorhandenen Obstbäume im Zuge der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und der Auflage der Unteren Naturschutzbehörde im bisherigen Bauleitplanverfahren wonach *die evtl. im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet durchzuführende Entfernung von Gehölzen ohne Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 45) ganzjährig nicht vorgenommen werden darf, wenn sich Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (Nester/Höhlen/Spalten) nach § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer) darin befinden*, können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vermieden bzw. minimiert werden.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) hat ergeben, dass das Vorhaben somit keine erheblichen unumkehrbaren und dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter haben wird.

Zwar ist die zu überplanende Fläche im Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel „von Bebauung freihalten“ dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf dieser Fläche beeinflusst den im Nachgang anzupassenden Flächennutzungsplan aufgrund der nur geringen Größe des Geltungsbereiches in direkter Ortsrandlage jedoch nicht nachhaltig.

**Eine Umweltprüfung muss nach §2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt werden und ein Umweltbericht nach §2a BauGB ist nicht erforderlich.**

**Ebenso ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich (bzw. die Ermittlung dessen) erforderlich (vgl. Anlage 2 Checkliste Eingriffsregelung, entsprechend §1a Absatz 3).**

Ingolstadt, den 02.09.2024

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A0641\_Pförring\_Vorprüfung\Text\Berichte\Vorprüfung des Einzelfalls\20240902\_Vorprüfung des Einzelfalls.docx



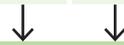
# Bebauungsplan "Riedenburger Straße Ost" 5. Änderung

## Anlage 2:

### Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Zu Ziffer 1.3  
Da die GRZ entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt wird, ist die Frage mit "nein" zu beantworten. Da jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit begrenzter Anzahl von Wohnungen zulässig sind und die Baugrundstücke nur einmal geteilt werden dürfen ist mit keinem ausgleichspflichtigen Maß der baulichen Nutzung zu rechnen.

**Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!**