



GEMEINDE ROHRENFELS

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „An der Sportanlage“ Wagenhofen

Begründung

zur Planfassung vom 30.07.2026

Projekt-Nr.: 3043.026

Auftraggeber:

Gemeinde Rohrenfels

Tilly-Park 1 a

86633 Neuburg

Telefon: 08431 6719 0

Fax: 08431 6719 40

E-Mail: verwaltung@vg-neuburg.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Informelle Planungen.....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept.....	11
7	Festsetzungen.....	12
7.1	Art der Flächennutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	13
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen	14
7.5	Gestalterische Festsetzungen	14
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	16
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	17
9.1	Umweltschutz	17
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
9.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	20
9.4	Artenschutz	21
10	Weitere fachliche Belange	21
10.1	Hochwassergefahren, Starkregen	21
10.2	Denkmalschutz.....	22
10.3	Klimaschutz	23
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	25
10.5	Forstwirtschaft, Wald	26
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	26
12	Flächenbilanz	28
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept für den Ortsteil Wagenhofen	10
Abb. 5:	Konzeptionelle Überlegung zum Bau des Feuerwehrhauses	12
Abb. 6:	Ausschnitt aus der Broschüre des Entwicklungskonzepts für den Standort des Feuerwehrhauses im Ortsteil Wagenhofen	17
Abb. 7:	Darstellung der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 21.07.2026) ...	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffsermittlung	20
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	23
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	24
Tab. 4:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht vom 20.11.2023, Projektnr. 0923-07, INGEOTEC Dipl. Geol. S. Gamperl
-----------	---

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in seiner Sitzung am 23.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sportanlage“ in Wagenhofen beschlossen.

Anlass der Planung ist der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Wagenhofen, sowie die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Anlage auf dem Sportgelände und dem gemeindlichen Bauhof. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht aufgrund seiner unzureichenden Größe nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen leistungsfähigen Feuerwehrbetrieb, sodass ein Neubau erforderlich ist.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Rohrenfels liegt zentral im Landkreises Neuburg-Schrobenhausen südlich des Stadtgebiets von Neuburg und im Osten der Region Ingolstadt. Die Gemeinde ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg. Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde liegen im Hauptort Rohrenfels. Der Ortsteil Wagenhofen liegt nordöstlich vom Hauptort in Richtung des Stadtgebiets von Neuburg.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Wagenhofen und umfasst Teile des Vereinsgeländes des SV Wagenhofen-Ballersdorf sowie eine durch den gemeindlichen

Bauhof genutzte Fläche südwestlich davon. Nordwestlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, während nördlich eine Waldfläche anschließt. Östlich und südlich schließen die bestehenden Freianlagen des Vereins an. Südlich des Sportgeländes liegt entlang des Sportplatzwegs eine Einfamilienhausbebauung, während sich im Osten weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 65/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 65, 66 und 208 und ist rund 1,6 ha groß.

3.2 Erschließung

Wagenhofen ist über die Staatsstraßen ST 2035 von Neuburg nach Pöttmes und über die ST 2046 nach Schrobenhausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der nächste Anschluss an die Bundesstraße B 16 liegt in ca. 2 km Entfernung. Die nordöstlich gelegene Stadt Ingolstadt ist in ca. 30 bis 40 Minuten Pkw-Fahrzeit, der Münchner Flughafen in rund einer Stunde erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt – Donauwörth, die in ca. 10 Pkw-Fahrminuten am Haltepunkt Neuburg erreichbar ist.

Aktuell ist das Plangebiet über den Sportplatzweg erschlossen. An der Augsburgersstraße (St 2035), in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die Bushaltestelle Wagenhofen „Feuerwehrhaus“ und bietet mit der Buslinie 410 Anschluss an den Bahnhof in Neuburg.

3.3 Beschaffenheit

Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit vom örtlichen Sportverein genutzt und umfasst ein bestehendes Sportheim mit zugehörigen Parkflächen sowie Nebengebäuden. Südöstlich zwischen den Sportplätzen verläuft die Erschließungsstraße zum Sportheim.

Im Norden und Westen prägen einige Großbäume sowie Sträucher das Gebiet; nördlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Ein Teil der Großbäume wurde bereits im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen aufgrund des Eschentriebsterbens gerodet. Im Nordwesten verläuft zudem die St 2035.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Lagerhalle des gemeindlichen Bauhofs mit zugehöriger Zufahrt. Die übrigen Grundstücksflächen sind unbebaut und werden als gepflegte Wiesenfläche erhalten. Entlang der Nordseite der Lagerhalle befinden sich dichte Gehölzbestände.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets ¹

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 386 m ü. NHN (Nordost) bis 385 m ü. NHN (Nordwest) und fällt nach Süden hin auf ca. 384 m ü. NHN (Südwest) bis 382 m ü. NHN (Südost) hin an. Entlang der Staatsstraße sowie nördlich der Stellplätze des Sportheims weist das Gelände Böschungen auf.

Schutzgebiete des Naturschutzes, amtlich kartierte Biotope oder sonstige Schutzgebiete, Hochwasserschutz- oder Risikogebiete etc. liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Zu den Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns gehören der Erhalt bzw. die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, die nachhaltige Raumentwicklung, die Schonung von Ressourcen und eine zukunftsfähige, krisensichere Daseinsvorsorge (siehe LEP 2023², Kap. 1).

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 27.04.2026

² Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) inkl. Teilfortschreibung vom 01.06.2023

Die Gemeinde Rohrenfels mit ihren Ortsteilen wird gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

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

Folgende, zu beachtende Ziele und Grundsätze werden angeführt:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 3.2 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (2024) ist das Gemeindegebiet von Rohrenfels als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 30 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Neuburg a. d. Donau rund 6 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

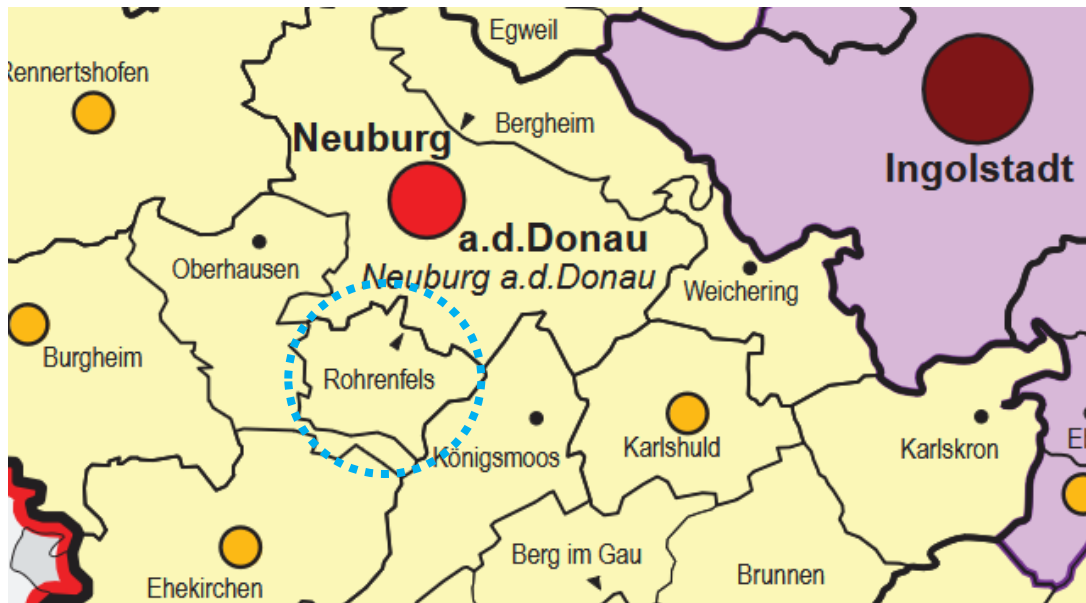


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt³

Weitere Ziele und Grundsätze mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- 8.4.1 (Z) Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

³ Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 11.12.2025 ist das Plangebiet weitgehend als Fläche für den Gemeinbedarf mit überlagerter Grünfläche dargestellt. Entsprechend der festgelegten Zweckbestimmung sind hier Gebäude und Einrichtungen für sportliche Nutzungen sowie Anlagen für die Feuerwehr vorgesehen. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt eine Waldfläche an, die sich weiter in Richtung Nordosten erstreckt, daran anschließend befindet sich im Nordwesten eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Im Osten sowie im Süden grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Bolzplatz an. Die Staatsstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt, entlang der Straße ist zudem ein Geh- und Radweg ausgewiesen.

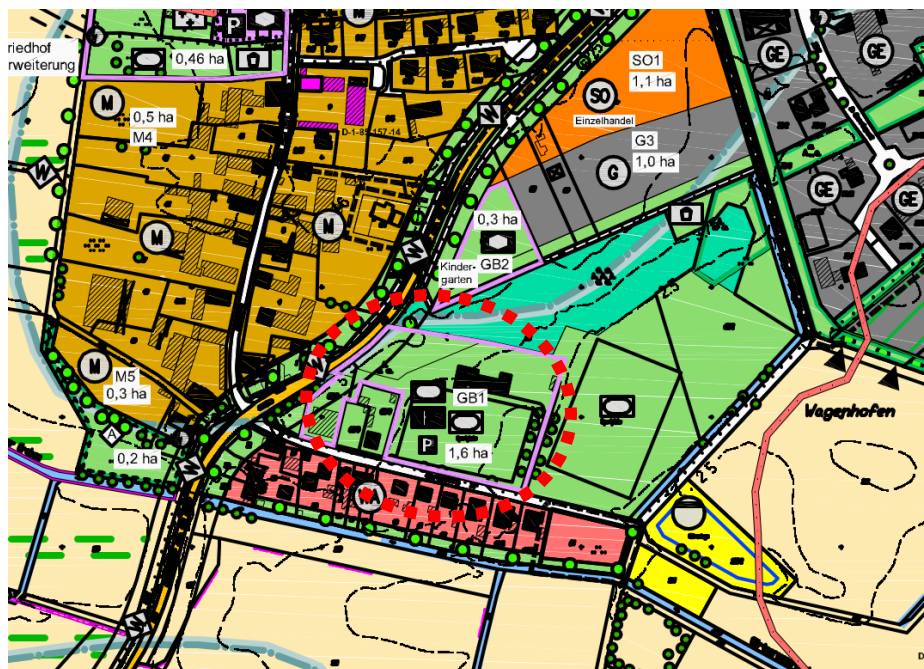


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

In Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets insgesamt und der einzelnen Nutzungskategorien wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans mit seiner Darstellung als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. Die geplante Ausweisung des Bauhof-Geländes als Sondergebiet ist deutlich untergeordnet. Ebenso ist die gemäß dem natürlich vorhandenen Bestand vorgesehene Darstellung der Waldfläche als Wald nachrangig einzustufen. In Summe wird festgestellt, dass die Qualität und die Quantität der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Planung nicht infrage gestellt werden. Insofern ist auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt.

4.4 Informelle Planungen

Die Gemeinde Rohrenfels hat im Jahr 2023 ein Entwicklungskonzept erstellt. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurde die gesamte Ortslage von Rohrenfels u.a. in Bezug auf Leerstand und Siedlungsentwicklung umfangreich untersucht.

Der Gemeinderat hat sich in einer Klausur am 11.03.2023 intensiv mit den Entwicklungsmöglichkeiten, den Bedürfnissen und Angeboten aber auch mit den Wünschen und Ideen für die Ortsteile auseinandergesetzt.

Im Zuge der Voruntersuchung zum Standort des neuen Feuerwehrhauses haben sich zwei potenzielle Standorte ergeben. Im Zuge des Strukturkonzeptes wurde die Variante am Vereinsheim weiterverfolgt, mit dem Ziel von der direkten Anbindung an die St2035 zu profitieren.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept für den Ortsteil Wagenhofen⁴

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Rohrenfels, den bereits durch Sport und Bauhof und geprägten Standort planungsrechtlich zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Feuerwache zur langfristigen Sicherung einer leistungsfähigen Feuerwehr und des örtlichen Brandschutzes als Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Gleichzeitig sollen die bestehenden Sportanlagen sowie der gemeindliche Bauhof in ihrer Funktion erhalten und für künftige Entwicklungen

⁴ Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rohrenfels, Büro WipflerPlan, Stand 29.06.2023

gesichert werden. Die Bündelung der Nutzungen Feuerwehr und Sport fördert funktionale Synergien und stärkt den Standort als Treffpunkt des Vereins- und Gemeinschaftslebens. Durch die Bündelung der öffentlichen Einrichtungen an einem bereits erschlossenen Standort wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützt und der Flächenverbrauch auf bisher nicht genutzten Standorten vermieden.

Folgende Planungsziele werden mit der Planung verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Feuerwache einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Übungsflächen,
- planungsrechtliche Sicherung und bedarfsgerechte Entwicklung der bestehenden Sportanlagen und des gemeindlichen Bauhofs,
- Erhalt prägender Gehölzbestände sowie Einbindung der baulichen Entwicklung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung und Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Forstrechtes werden im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.

6 Planerisches Konzept

Für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses liegen der Gemeinde erste Planungen vor. Die Bebauung ist westlich des bestehenden Vereinsheims geplant. Das geplante Gebäude soll im Bereich der nach Norden ausgerichteten Fahrzeughalle zweigeschossig ausgeführt werden, während der südliche Teil eingeschossig geplant ist. Als Dachform ist ein versetztes Satteldach vorgesehen.

Das Gebäude umfasst neben der Fahrzeughalle einen Schulungsraum, Umkleiden und WCs sowie Lager- und Technikräume, ein Büro und eine Werkstatt. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Zufahrts- und Anschlussmöglichkeiten ist die Position des geplanten Gebäudes weitgehend vorgegeben.

Zur optimalen Anbindung an den Straßenverkehr ist im Westen eine neue Erschließung mit direkter Anbindung an die St2035 vorgesehen, ergänzt durch eine separate Zufahrt zum Parkplatz.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Übungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Diese soll aus Gründen der Eingriffsminimierung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser mit einem wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Fläche dient den erforderlichen Übungs- und Bewegungsabläufen der Feuerwehr und ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung.



Abb. 5: Konzeptionelle Überlegung zum Bau des Feuerwehrhauses⁵

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs soll zudem eine durch den gemeindlichen Bauhof genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen sollen hierbei eine flexible Nutzung und eine bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen, um auch zukünftige, derzeit noch nicht abschließend geplante bauliche Anlagen oder Nutzungen berücksichtigen zu können.

7 Festsetzungen

7.1 Art der Flächennutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen wird im südwestlichen Teil des Plangebiets als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Bauhof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Einrichtungen der kommunalen Grundversorgung, zum Beispiel ein gemeindlicher Bauhof, einschließlich aller zum Betrieb notwendigen untergeordneten Anlagen und Nutzungen.

Darüber hinaus wird im Bereich des bestehenden Sportheims sowie der geplanten Feuerwehr eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von Anlagen für die Feuerwehr sowie von Gebäuden und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen. Mit den Festsetzungen werden die bestehenden öffentlichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für deren bedarfsgerechte Weiterentwicklung geschaffen

⁵ Lageplan Vorentwurf Feuerwehrhaus Wagenhofen-Ballerdsorf Stand 19.11.2025, +B Architekt Gerhard Breu

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt. So wird für die Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,35 und für das Sondergebiet von 0,6 festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird damit der Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß begrenzt, sodass ausreichend Freiflächen für Aufenthalts-, Bewegungs- und Grünflächen erhalten bleiben. Die für das Sondergebiet festgesetzte GRZ schafft einen angemessenen Entwicklungsspielraum für eine bedarfsgerechte Anpassung der Nutzung im Bestand und ermöglicht auch künftig erforderliche betriebliche Veränderungen, ohne dass derzeit konkrete bauliche Erweiterungsabsichten bestehen. Die öffentliche Grünfläche ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit gilt für die Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ II von 0,52 und für das Sondergebiet von 0,8.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist im gesamten Geltungsbereich gleich geregelt. Sowohl für die Fläche für Gemeinbedarf als auch für das Sondergebiet ist die WH max. auf 6,50 m beschränkt und ermöglicht damit eine maximal zweigeschossige Bebauung, die dem vorhanden örtlichen Bebauungszusammenhang entspricht.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die einzelnen Bauräume in Metern über Normalhöhennull, z.B. 384,6 m ü. NHN festgesetzt. Eine Abweichung um + 0,5 m (nach oben) und -0,5 m (nach unten) ist zulässig. Alternativ darf die Höhenlage der OK RFB bei Ersatzbauten, Erweiterungs- und Umbauten, die barrierefrei oder aus technischen Gründen eine Anpassung an die Bestandshöhen erfordern etc. aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes mit einer Abweichung von + / - 0,5 m verwendet werden.

Mit Sichtung von Bestandsunterlagen o.ä. sollen im weiteren Verfahren mehr Informationen zur Höhenlage gewonnen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Als Bauweise wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die ortstypische offene Bauweise festgesetzt. Sie regelt, dass der Abstand zu seitlichen Nachbargrenzen einzuhalten ist. Ferner sind nur Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jeden Bauraum separat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Bauräume wird sichergestellt, dass das ortsplanerische Konzept wie geplant auch im Bau umgesetzt wird. Ferner kann die Lage der Zufahrten zum Grundstück, die sich auf den Straßenraum

auswirkt, und die Höhenlage der Gebäude, genauer ermittelt werden. Im Sondergebiet bestehen mit der Ausweisung eines großzügigen Baufensters ausreichend individuelle Platzierungsmöglichkeiten auf jedem Baugrundstück, da sich die Abstände vorrangig an der Mindestabstandsfläche von 3,0 m zur Grundstücksgrenze sowie den gegebenen Baufluchten orientieren. In der Fläche für Gemeinbedarf orientieren sich die Baugrenzen vorrangig an der Planung des neuen Feuerwehrhauses beziehungsweise am Bestand der Vereinsgebäude.

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden. Erforderliche Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO müssen eingehalten werden.

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um ausreichend Fläche für die erforderlichen Stellplatzanzahl zu sichern und deren Lage vorzugeben, werden im Geltungsbereich zwei Stellplatzflächen festgesetzt. Eine Fläche im Osten, die dem Vereinsheim sowie eine Fläche im Westen, die der Feuerwehr zugeordnet ist. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen können rund 80 Fahrzeuge parken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie der städtebaulichen Ordnung ist dabei ein Mindestabstand von 3,0 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Mindestabstand stellt in Kombination mit dem vorhandenen und festgesetzten Straßenbegleitgrün an der Staatsstraße sicher, dass ein ausreichender Abstand zur Straßenverkehrsfläche eingehalten wird.

Eine Regelung der Zufahrten kann im weiteren Verfahren je nach Rückmeldung seitens der Behörden aufgenommen werden.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Durch die bewusst offen gehaltenen gestalterischen Festsetzungen wird dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt, unterschiedliche Dachformen umzusetzen. Dabei werden einerseits die ortstypischen Gestaltungsprinzipien aufgegriffen und weiterentwickelt, andererseits eine Öffnung aufgrund der speziellen Nutzungen ermöglicht.

Neben symmetrischen und versetzten Satteldächern mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad sind auch begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10 und 25 Grad zulässig.

Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien ausgeschlossen. Von der Beschränkung ausgenommen sind Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Wärme, Strom). Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite

der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie zum Beispiel Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten und ähnliches.

Damit soll sowohl die Realisierung des Feuerwehrneubaus als auch eine mögliche zukünftige Entwicklung des örtlichen Vereins im Rahmen der jeweiligen wirtschaftlichen Möglichkeiten ermöglicht werden. Gleichzeitig wird durch die getroffenen Vorgaben eine angemessene Bewahrung des Ortsbildes sichergestellt.

Zur Sicherung einer funktionalen und gestalterisch verträglichen Einfriedung werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zu begrenzen, um ein maßvolles Einfügen in das Umfeld sicherzustellen. Sportfunktionell notwendige Einfriedungen, etwa im Bereich von Ballspielflächen sind von der Regelung ausgenommen. Zugleich kann Vandalismus oder unbefugtes Betreten von Teilflächen behindert werden.

Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses stellen eine Ausnahme dieser Regelung dar. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. unzulässig sind.

Um eine verträgliche Einbindung baulicher Anlagen in das vorhandene Gelände zu gewährleisten und zum Schutz der Bodenfunktionen sind Veränderungen des natürlichen Geländes auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern sind mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,20 m zulässig. Sie müssen zueinander sowie zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. Absturzsicherungen als offene oder transparente Geländer sind zulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).

Für eine durchgängige Ein- und Durchgrünung des Baugebiets werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Der bestimmungsgemäßen Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienende Gebäude und bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig.

Die Standorte zu pflanzender Bäume sind geringfügig, bis maximal 10 m veränderbar, wobei die in der Planzeichnung vorgegebene Anzahl beizubehalten ist, zulässig sind heimische Laubbäume.

Südlich der Stellplätze, die der Feuerwehr zugeordnet sind, ist eine Heckenpflanzung als Sichtschutz gegenüber der Nachbargrundstücks festgesetzt. Je Strauchgruppe sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Gehölze 1- bis 2-reihig des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland' zu pflanzen (Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm).

Straßenbegleitgrün

Zur angemessenen Wahrung des Ortsbildes ist der Gehölzbestand entlang der St 2035 zu erhalten. Verkehrsrechtliche und zur Verkehrssicherung notwendige pflegerische Maßnahmen sind zulässig.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten sind (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Alarmierungsstellplätze für Mitglieder der Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten für den Betrieb der Feuerwehr, da diese aufgrund der besonderen Anforderungen an Tragfähigkeit, Befahrbarkeit und Einsatzsicherheit dauerhaft befestigt auszuführen sind.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Im Jahr 2023 wurde für das Gemeindegebiet ein Entwicklungskonzept aufgestellt. Durch eine Voruntersuchung im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes ergaben sich zwei mögliche Standorte für das Feuerwehrhaus Wagenhofen.

Der Standort 1 befindet sich im Südosten des Ortsteils, direkt im Anschluss an das bestehende Vereinsheim des SV Wagenhofen-Ballersdorf in Anbindung an die St2035. Der Standort 2 liegt am nordwestlichen Rand von Wagenhofen südlich der Ballersdorfer Straße. Im Zuge des Strukturkonzeptes wurde der Standort 1, am Vereinsheim weiterverfolgt, mit dem Ziel von der direkten Anbindung an die St2035 zu profitieren.

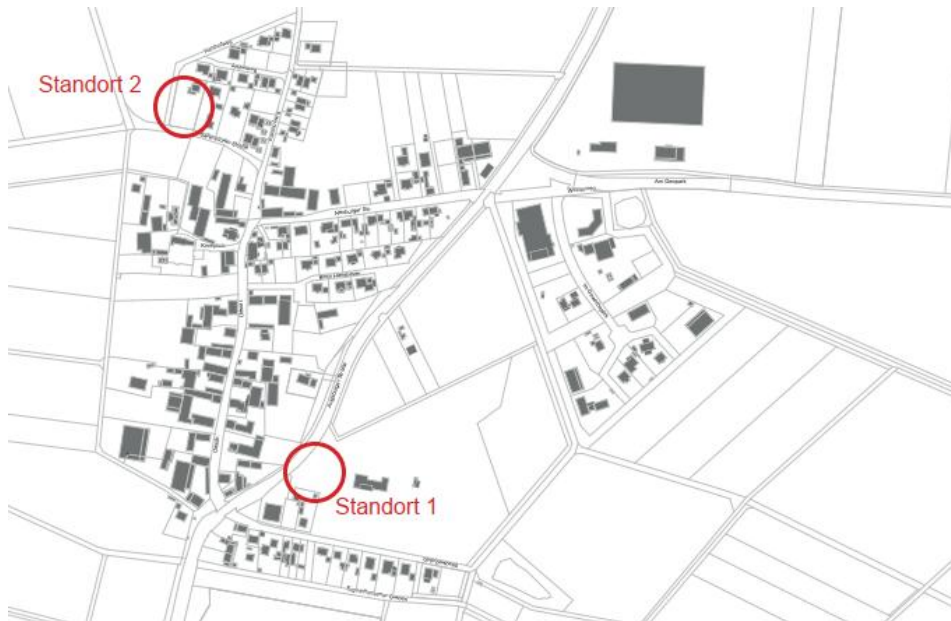


Abb. 6: Ausschnitt aus der Broschüre des Entwicklungskonzepts für den Standort des Feuerwehrhauses im Ortsteil Wagenhofen⁶

Mit der Planung wird einerseits eine flächensparsame Verwertung der gemeindlichen Grundstücke angestrebt. Zugleich sollen jedoch Entwicklungsmöglichkeiten für die gemeinwohlorientierten Nutzungen offengehalten werden. Insbesondere der Erschließungsaufwand und die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert bleiben bzw. werden.

Aufgrund der speziellen Nutzungsbausteine wird eine weitere Ausführung im Sinne einer Bedarfsbegründung zu einem Bebauungsplan (Auslegungshilfe Bedarfsbegründung, Stand: 01.04.2026) für nicht erforderlich angesehen.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von einem älteren Eschen-Mischwaldbestand sowie von Intensivgrünland, Gebüsch und Straßenbegleitgrün zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für

⁶ Entwicklungskonzept für die Gemeinde Rohrenfels, Büro WipflerPlan, Stand 29.06.2023

Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann der Eingriff durch Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Umweltschutz zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Februar 2026 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Waldfläche, Intensivgrünland und Straßenbegleitgrün zur Folge. Die Waldfläche hat eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, während den übrigen Flächen eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuschreiben ist.

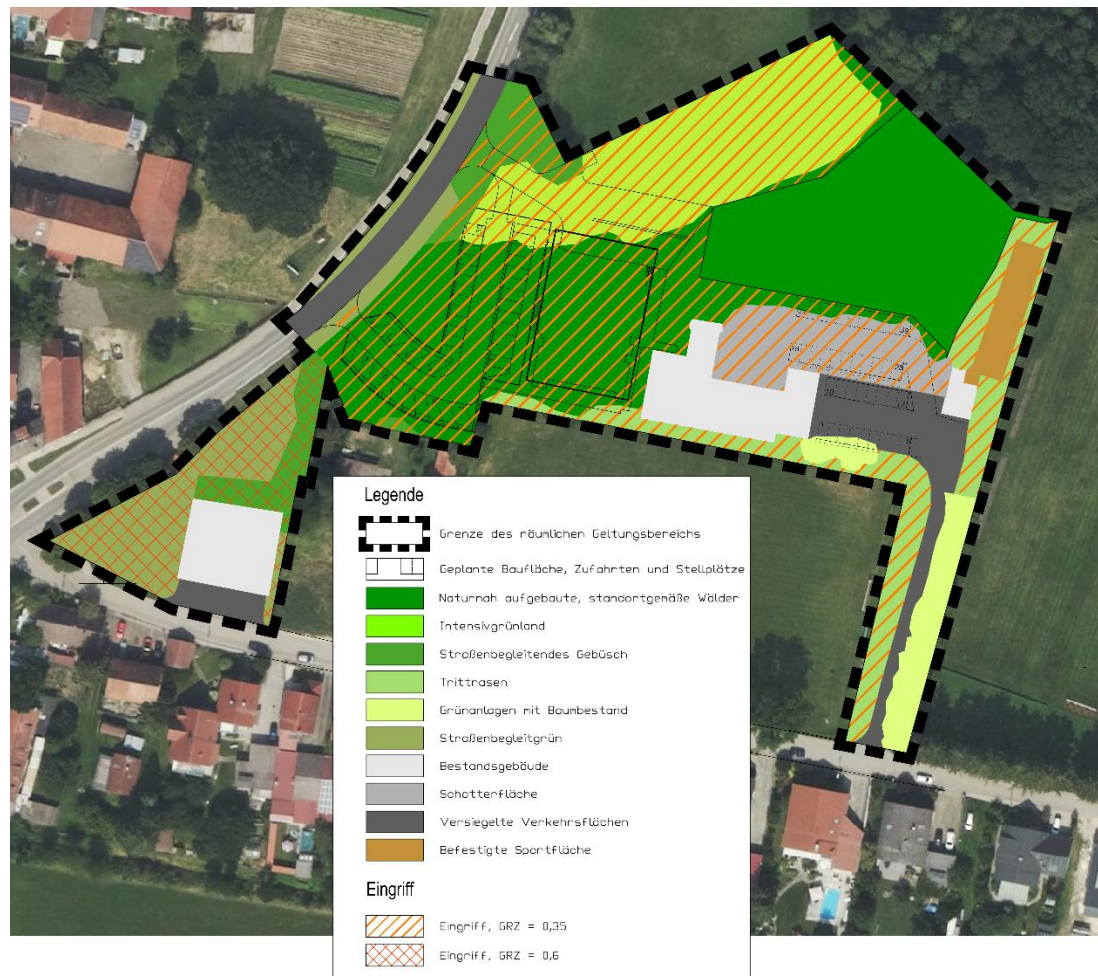


Abb. 7: Darstellung der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 28.07.2026)

Die obige Abbildung zeigt die in der Bilanzierung angesetzten Flächen. Die Bestandsgebäude des Sportvereins und des Bauhofs, die versiegelten Verkehrsflächen, die befestigten Sportflächen sowie ein Teil des Straßenbegleitgrüns wurden in der Bilanzierung nicht mit einbezogen, da auf diesen Flächen kein Eingriff stattfindet und aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung aus der Nutzungsänderung resultiert. Außerdem wurde der Waldbestand im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und die Grünanlagen mit Baumbestand rund um den Sportplatz nicht in die Bilanzierung einbezogen, weil diese Flächen mitsamt ihren Bäumen und Gehölzen in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten werden und daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung stattfindet.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere größtenteils als Typ B gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ \leq 0,35$; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung größtenteils mit 0,35 festgesetzt). Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches ist bezüglich der Eingriffsschwere allerdings als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ > 0,35$; Die GRZ ist in dort mit 0,6 festgesetzt).

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Verringerungsfaktor angerechnet werden können. Die Maßnahmen sind in der nachfolgenden Bilanzierungstabelle aufgelistet.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Beeinträchtigungsintensität								
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor		Ausgleichsbedarf [m²]
Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder	Gebiet mit hoher Bedeutung: Kategorie III (unterer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ < 0,35: Typ B	3.685	Typ B III: 1,0 - 3,0	1,00	*	3.685
Straßenbegleitendes Gebüsch	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II (unterer Wert)		GRZ < 0,35: Typ B	395	Typ B II: 0,5 - 0,8	0,40	*	158
			GRZ > 0,35: Typ A	365	Typ A II: 0,8 - 1,0	0,70	*	256
Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	Gebiet mit mittlerer Bedeutung: Kategorie II (unterer Wert)		GRZ > 0,35: Typ A	973	Typ A II: 0,8 - 1,0	0,70	*	681
			GRZ < 0,35: Typ B	30	Typ B II: 0,5 - 0,8	0,40	*	12
Intensiv genutztes Grünland	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)		GRZ < 0,35: Typ B	2.320	Typ B I: 0,2 - 0,5	0,30	*	696
Trittrasen	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)			1.174	Typ B I: 0,2 - 0,5	0,10	*	117
Schotterfläche	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)			854	Typ B I: 0,2 - 0,5	0,10	*	85
Summe Ausgleichsbedarf [m²]								5.690
* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors								
V1 Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen		Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO			Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05		
V2 Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Zufahrten und PKW-Stellplätze)		Schutzgut Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05		

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf in Höhe von **5.690 m²**.

9.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den erforderlichen waldrechtlichen Ausgleich stehen derzeit Flächen nordöstlich des Plangebiets, für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die vorgesehenen Teilflächen der Flr. Nr. 65/1 und 65 sind unmittelbar an bestehende Waldflächen angebunden und eignen sich aufgrund ihrer Lage und ihres räumlichen Zusammenhangs mit dem vorhandenen Waldbestand.

Da der erforderliche Ausgleichsbedarf mit den genannten Flächen noch nicht vollständig gedeckt werden kann, werden im weiteren Verfahren zusätzliche geeignete Ausgleichsflächen ergänzt. Für den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf steht zudem das Flurstück Nr. 1424, Gemarkung Rohrenfels, zur Verfügung.

Die abschließende Zuordnung und Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren. Es ist vorgesehen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich mit dem waldrechtlichen Ausgleich kombiniert wird.

9.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 27.02.2026. Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung nachfolgend beschriebener Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

Die Planfläche wurde vorwiegend forstwirtschaftlich und teilweise als Intensivgrünland genutzt. Beim betroffenen Wald handelt sich um einen Laubmischwald, der von Eschen dominiert war. Außerdem kamen u.a. Schwarzerlen und Eichen vor. Vor der Böschung zur St2035 befindet sich außerdem ein aus verschiedenen Gehölzen bestehendes Gebüsch.

Durch die Entfernung dieses Gebüsches gehen Habitate für Freigeholzbrüter verloren. Aufgrund der durch umliegende Bebauungen bestehenden Vorbelastungen sind in den Eingriffsbereichen jedoch lediglich häufige Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) zu erwarten. Zur Anreicherung der Strukturvielfalt und zur Schaffung neuer Habitate für die Vögel wird eine qualitätvolle Durchgrünung des Baugebietes empfohlen.

Die Waldfläche dient als potenzielles Brut- und Nisthabitat oder Quartier für verschiedene Vogel- und Fledermausarten. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen o.ä. mit einer potenziellen Eignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter an den Gehölzen festgestellt. Allerdings wurde der Großteil des Bestands bereits vor der Begehung am 27.02.2026 gerodet. Ob davor artenschutzrechtlich relevante Strukturen in den Bäumen vorhanden waren, kann nicht mehr beurteilt werden. Für den Verlust von damals vorhandenen Brutstrukturen sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet fünf Vogelnistkästen aufzuhängen.

Andere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsumgriff ebenfalls nicht vorhanden.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind durch das Vorhaben nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwassergefahren, Starkregen

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 04.05.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wassersensibler Bereich

ausgewiesen. In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Im Bereich der bestehenden Zufahrtsstraße zum Vereinsheim ist eine Fläche als Geländesenke und potenzieller Aufstaubereich dargestellt, östlich verläuft von Norden in Richtung Süden ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss. Geländesenken liegen in lokalen Tiefpunkten und können Oberflächenabfluss sammeln. Die Ermittlung erfolgt rein topografisch und zeigt die maximal mögliche Einstautiefe bei vollständiger Füllung, ohne Bezug zu einem konkreten Regenereignis. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

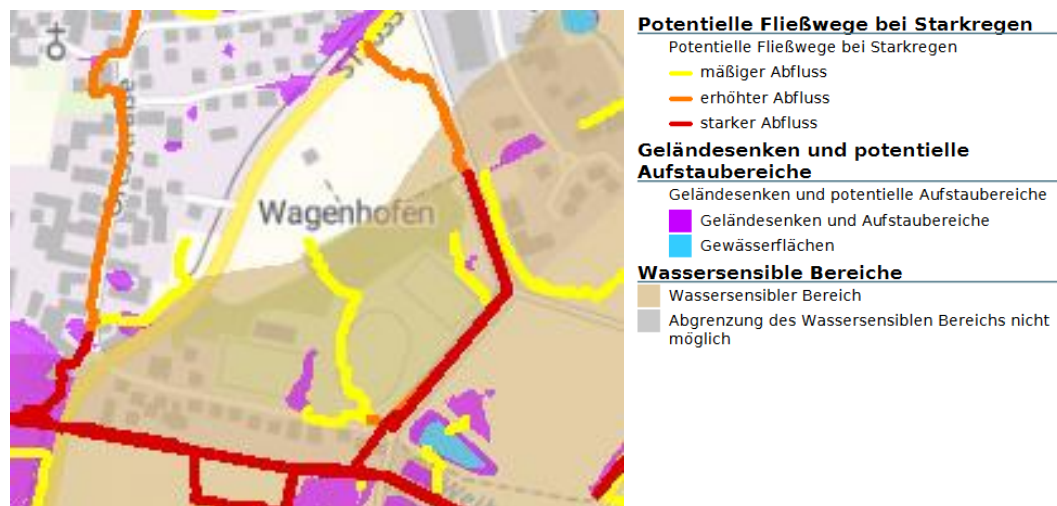


Abb. 18: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁷

Aus der örtlichen Beobachtung sind keine besonderen Vorkommnisse zu Überschwemmungen, ungeordneten Abflüssen, drückendem Grundwasser o.ä. bekannt.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Juli 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7333-0064 mit der Kurzbeschreibung „Freilandstation des Spätpaläolithikums und des Mesolithikums“.

10.3 Klimaschutz

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

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

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Lage im ländlichen Raum und am Ortsrand, keine Gefahr der Überhitzung der Siedlungsfläche, - Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der Fläche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, durch die Festsetzung einer GRZ und eines Bauraums, und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Bewässerung

Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Baumstandorte sind bis 10 m veränderbar
--	---

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Anbindung an den ÖPNV - Nutzung des vorhandenen örtlichen Wegenetzes

Hinweise zu klimarelevanten Gestaltungsaspekten

Gemäß dem *Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern* haben schwarze bzw. graue Dachflächen sowie dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss, da sie aufgrund ihrer erhöhten Wärmeaufnahme insbesondere in den Sommermonaten zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen. Ziel sollte es daher sein, den Einsatz heller Materialien bzw. Farbtöne bei der Gestaltung im ortstypischen Kontext zu bevorzugen.

Zur Reduzierung von Hitzebelastungen können zudem geeignete Verschattungsmaßnahmen in der Planung berücksichtigt werden. Hierzu zählen unter anderem Fassadenbegrünungen, die Verschattung von Stellplatzanlagen sowie die Schaffung von Verdunstungsflächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Besonders wirksame Maßnahmen zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts und zum Schutz gegen Hitze sind Dachbegrünungen, die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen mit ausreichend durchwurzelbarem Raum, Versickerungsmulden u.ä.

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetzes. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Es wird empfohlen, den durchschnittlichen jährlichen Eigenbedarf an Strom und Wärme in einem Gebäude über geeignete Anlagen mit Modulen auf den Dachflächen, die bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche angebracht werden, zu decken. Ferner ist aus gestalterischen Gründen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module, z.B. als zusammenhängendes Rechteck, anzustreben.

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Zuge der Planung des neuen Feuerwehrhauses wurde im Jahr 2023 ein geotechnischer Bericht durch das Büro INGEOTEC, Dipl. Geol. S. Gamperl, Schrobenhausen (s. Anlage) erstellt.

Die Aufschlussergebnisse der Untersuchung zeigen in den Bohrungen unter dem Mutterboden und der der Auffüllung zunächst locker bis mitteldicht gelagerten Tertiärsand, der ab einer Tiefe von ca. 2,5 m durchwegs mindestens mitteldicht gelagert ist. Darunter wurde in den Bohrungen RKS 1 und RKS 2 ein halbfester bis fester Tertiärschluff angetroffen, der in diesen Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen erbohrt wurde. In RKS 3 wurde in größeren Tiefen ausschließlich Sand erbohrt. Der schluffige Boden wird darunter erwartet.

Als Gebäudegründung wird wegen der locker gelagerten Sande und aufgrund des zu erwartenden Grundwassereinflusses, welcher eine Gebäudeabdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich macht, zu einer Gründung über eine Bodenplatte geraten. Abhängig von der Gründungstiefe in Verbindung mit der geplanten Höhe des Gebäudenull und einer eventuellen Aufschüttung zur Geländeanhebung können Wassereinwirkungsklassen zwischen W1.1-E bis W2.2-E herangezogen werden müssen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen für die untersuchten Bodenproben aus den Auffüllungen geringfügige bis deutliche Belastungen mit Quecksilber (Z 1.1), Cyaniden (Z 1.1), Arsen (Z 2) und Nickel (Z 1.1). Die Analyseergebnisse sind als Stichproben zu bewerten und erfahrungsgemäß nicht repräsentativ für den zu erwartenden Aus-
hub, dieser kann eine geringere Gesamtbelastung ausweisen, wobei ohne eine

qualifizierte Beprobung nach LAGA PN 98 keinerlei belastbare Aussagen getroffen werden können.

Gemäß dem Gutachten ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund des hohen Bemessungswasserstandes (Bauzeit/Versickerung) lediglich über flache Mulden möglich und setzt voraus, dass der Mindestabstand zum Bemessungswasserstand von 1 m unterschritten werden kann. Aufgrund der nachgewiesenen Belastungen mit Arsen, Cyaniden, Nickel und Quecksilber ist die Auffüllung im Bereich der Sickermulde in jedem Fall auszutauschen. Die Planung der Sickeranlage soll nach dem Merkblatt DWA A 138 erfolgen.

10.5 Forstwirtschaft, Wald

Nördlich und mittig im Plangebiet befand sich eine Waldfläche, die sich bandartig vom westlichen zum nordöstlichen Ende des Plangebietes erstreckte. Zur Umsetzung des Vorhabens ist der Eingriff in einen Teilbereich des Waldbestandes unvermeidbar.

Von der Planung ist somit eine Waldfläche von 3.950 m² auf Flur Nr. 65 betroffen. Diese muss zur Umsetzung der Planung gerodet werden. Es handelt sich dabei um einen Laubmischwaldbestand aus Eschen, Erlen und weiteren Laubbaumarten.

Die betroffene Waldfläche ist im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Die Standortsuche für die Ersatzaufforstung ist noch nicht abgeschlossen. Genauere Angaben hinsichtlich Standort, Artenzusammensetzung und Ausgleichsflächenplan werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan und den parallel laufenden Abstimmungen soll ein separates forstrechtliches Genehmigungsverfahren entfallen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert und ausreichend leistungsfähig. Hier zeichnet sich auch mit den geplanten Maßnahmen auf dem Gelände kein Handlungsbedarf ab.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist für den Bestand bereits sichergestellt. Für den geplanten Neubau der Feuerwehr als Einzelbauvorhaben sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu planen und herzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Ver- und Entsorgung über die öffentlichen Netze sichergestellt werden. Dies gilt voraussichtlich auch für die Löschwasserversorgung, die über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann. Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeleitet. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten. Ihre Leistungsfähigkeit wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das Niederschlagswasser wird derzeit davon ausgegangen, dass eine breitflächige Versickerung möglich ist, ggf. könnten auf dem Gelände flache Versickerungsmulden untergebracht werden. Aufgrund der im geotechnischen Bericht nachgewiesenen Belastungen ist die Auffüllung im Bereich der Sickermulde in jedem Fall auszutauschen. Die Planung der Sickeranlage soll nach dem Merkblatt DWA A 138 erfolgen.

Auf ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Bebauungsplanebene kann daher verzichtet werden. Für den geplanten Neubau der Feuerwehr westlich des Vereinsheims kann die Entwässerung zur Baugenehmigung vorgelegt werden und dabei objektbezogen konkretisiert und durchgeplant werden.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisansträge oder Genehmigungen sind rechtzeitig, unabhängig vom Bauleitplanverfahren, zu stellen.

Abfallentsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		16.090 m²
1.	Fläche für den Gemeinbedarf	9.260 m²
2.	Sonstiges Sondergebiet Bauhof	1.930 m²
3.	Öffentliche Grünflächen	1.240 m²
4.	Fläche für Wald	2.370 m²
5.	Verkehrsflächen	1.290 m²
	- Davon Straßenbegleitgrün	403 m²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da der Gemeinde bereits erste Pläne für den Neubau der Feuerwehr vorliegen ist mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen. Der Baubeginn und die Inbetriebnahme des Gebäudes sind zeitlich noch nicht fixiert, sollen aber bald erfolgen, um dem dringenden Bedarf zu begegnen.

Die Planung dient der Sicherstellung und Verbesserung des örtlichen Brandschutzes sowie der allgemeinen Gefahrenabwehr. Durch den Neubau wird die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr nachhaltig verbessert.

Für den Bereich des Sondergebiets Bauhof bestehen derzeit keine konkreten Planungs- oder Umsetzungsabsichten. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche zukünftige Nutzung des Geländes geschaffen.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Kapitel Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.