Begründung zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Freystadt beabsichtigt, im Ortsteil Sulzkirchen auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 125 und 138, Gemarkung Sulzkirchen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbaugebiet mit ergänzender privater Grünfläche zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 0,7 ha. Die überarbeitete Planung sieht zehn Wohnbauparzellen vor; deren Zuschnitt ergibt sich aus der Planzeichnung.

Anlass der Planung ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs, insbesondere für Familien und Einheimische, bei gleichzeitiger geordneter städtebaulicher Entwicklung. Der Bebauungsplan soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrsflächen verbindlich regeln und damit einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB schaffen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Sulzkirchen, südlich des Baugebietes „Sulzkirchen – Etzweg“ und westlich der Straße Kurze Gasse. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 125 und 138 der Gemarkung Sulzkirchen; die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und wird in den vorliegenden Unterlagen als Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. Damit dient die Planung der städtebaulichen Arrondierung des Ortsteils Sulzkirchen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Freystadt hat am 04.11.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ gefasst und die weitere Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes; im Verfahren wurde klargestellt, dass es sich um die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. In der Sitzung vom 03.03.2026 hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, die erforderlichen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2026 gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet und um eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten-/Grünlandfläche“ ergänzt. Zudem wurde die Zahl der vorgesehenen Wohnbauparzellen von neun auf zehn erhöht. Der überarbeitete Entwurf trägt das Fassungsdatum 03.11.2026 und wird dem Stadtrat zur erneuten Billigung vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll anschließend erstmals die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Eine erneute frühzeitige Beteiligung ist nicht vorgesehen. Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden dem Stadtrat anschließend zur Abwägung vorgelegt.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in Sulzkirchen,
- geordnete Einbindung der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur,
- Sicherung einer funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung,
- flächensparende Entwicklung einer arrondierenden Wohnbaufläche,
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen, denkmalschutzrechtlichen und sonstigen öffentlichen Belange im Rahmen der Planung.
- Sicherung einer privaten, überwiegend begrünten Garten-/Grünlandfläche als ergänzender Freiraum innerhalb des Plangebiets, ohne Wohnbebauung und ohne Zufahrt vom Wendehammer.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als Wohnbaugebiet mit einer geordneten inneren Erschließung entwickelt werden. Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine Erschließungsvariante vorgesehen, welche die geringste Zahl angrenzender Anlieger mit zusätzlichen Beitragspflichten belastet; diese Variante wurde vom Stadtrat gebilligt.

Die vorgesehenen Fußwege sollen als „grüne Wege“ erhalten oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Hierdurch soll eine Alternative zu stärker versiegelten Flächen geschaffen und zugleich eine angemessene fußläufige Erschließung innerhalb des Baugebiets ermöglicht werden.

In einem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten-/Grünlandfläche“ festgesetzt. Damit wird dort eine überwiegend vegetationsgeprägte Freifläche gesichert und eine Wohnbebauung ausgeschlossen. Der betroffene

Grundstückseigentümer wünscht derzeit weder eine bauliche Nutzung noch eine damit verbundene Erschließung. Seine Zustimmung wird in einer gesonderten Vereinbarung dokumentiert; diese soll außerdem einen rechtlich geprüften Verzicht auf etwaige durch die Grünflächenfestsetzung ausgelöste Entschädigungs-, Übernahme- und sonstige Ersatzansprüche gegenüber der Stadt enthalten. Die Vereinbarung ersetzt weder die städtebauliche Begründung noch die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung als Baugebiet gekennzeichneten Flächen werden nach den vorliegenden textlichen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hiervon getrennt wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten-/Grünlandfläche“ festgesetzt. Auf dieser sind die in § 10a der textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen und untergeordneten Anlagen zulässig; insbesondere werden Wohn- und Aufenthaltsgebäude, Stellplätze, Lagerplätze und die genannten Energieanlagen ausgeschlossen. Eine eigenständige landwirtschaftliche Hauptbebauung ist mit der Grünflächenfestsetzung nicht eröffnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ I = 0,4 und einer erweiterten Grundflächenzahl GRZ II = 0,6 bestimmt. Zudem sind nach den textlichen Festsetzungen ausschließlich Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig; je Bauparzelle sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Die für die Wohnbauflächen festgesetzte GRZ und die Regelungen zur Wohnbebauung gelten nicht als Bebaubarkeitsmaßstab für die private Grünfläche. Deren zulässige Nutzung richtet sich nach der gesonderten Zweckbestimmung und den hierfür getroffenen Regelungen. Die Zu- und Ausfahrt vom Wendehammer ist ausgeschlossen; die Grenze ist entsprechend in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

7. Bauweise, Gestaltung und Erschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; Garagen, Carports und Nebengebäude können unter den in den textlichen Festsetzungen genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Zur Sicherung eines ortsbildgerechten Erscheinungsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot,

rotbraun oder anthrazit vorgesehen; Blechdächer auf den Hauptdachflächen und Blechgaragen sind unzulässig.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festzusetzende Erschließungsstraße sowie ergänzende Fußwege. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden. Die Versorgungsträger wurden frühzeitig beteiligt; nach den vorliegenden Stellungnahmen sind insbesondere die vorhandenen Anlagen und Schutzabstände der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Anforderungen der Telekommunikationsversorgung in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach Mitteilung der Telekom ist ein FTTH-Ausbau für das Neubaugebiet vorgesehen; für die Bayernwerk Netz GmbH ist insbesondere auf Schutzabstände, vorhandene Leitungen und die spätere Erschließung Rücksicht zu nehmen. Neue Gashausanschlüsse sind nach der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH im Plangebiet nicht mehr vorgesehen.

9. Umweltbelange und Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt; die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargestellt. Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Die Planung betrifft eine arrondierende Wohnbauentwicklung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Sulzkirchen. Durch die Inanspruchnahme bislang überwiegend als Wiesen- bzw. Grünland genutzter Flächen sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Lebensräume, Klima/Mikroklima sowie Orts- und Landschaftsbild zu betrachten.

9.1 Ausgangszustand der Umwelt

Die betroffenen Flächen werden derzeit im Wesentlichen als Wiesen- bzw. Grünlandflächen genutzt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mitgeteilt, dass Teilflächen der Flurstücke 125 und 138 derzeit als Wiese genutzt werden; aus landwirtschaftlicher Sicht wurden wegen der geringen Flächengröße keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen nach Stellungnahme des Landratsamtes Neumarkt keine Einwände gegen die Planung. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich außerdem das Bodendenkmal D-3-6834-0125; wegen der Nähe zum bekannten Bodendenkmal sind weitere Bodendenkmäler im Geltungsbereich zu vermuten.

9.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung wesentliche Hinweise und Anforderungen vorgebracht. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg hat insbesondere auf Risiken durch Starkregen und wild abfließendes Wasser, mögliche Betroffenheiten des Grundwassers, Belange des Bodenschutzes sowie auf eine noch nicht gesicherte Erschließung hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen.

Der Stadtrat hat beschlossen, diese Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und hierfür insbesondere ein Bodengutachten sowie eine Erschließungskonzeption zur Abwasserbeseitigung durch das beauftragte Ingenieurbüro einarbeiten zu lassen. In den textlichen Festsetzungen ist daher vorgesehen, dass Niederschlagswasser nach den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu beseitigen ist und Gebäude sowie Freiflächen im Hinblick auf Starkregenereignisse hochwasserangepasst zu planen und auszuführen sind.

9.3 Natur- und Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz Roth, bearbeitet von Diplom-Biologin Ingrid Faltin, liegt mit Stand vom 31.08.2026 vor. Grundlage sind Gebietsbegehungen am 17.03., 16.04. und 08.06.2026. Untersucht wurde insbesondere die Eignung des Gebiets für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten. Das Gebiet ist überwiegend durch Grünland und Siedlungsrandstrukturen geprägt. Die Relevanzprüfung sieht den Erhalt der beiden Walnussbäume am Rand des Planungsraums vor. An einem der Bäume wurde eine Baumhöhle dokumentiert. Das Gebiet kann als Nahrungshabitat für Vögel und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen; eine existenzielle Bedeutung als Fledermaus-Jagdhabitat wird nicht angenommen.

Nach dem Gutachten sind für die untersuchte Planung vertiefende faunistische Untersuchungen und eine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich. Bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen V 1 bis V 3 werden nach Einschätzung des Gutachtens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst; eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist danach nicht erforderlich. Diese Bewertung gilt für die vom Gutachten erfasste Planung und setzt die Einhaltung der zugrunde gelegten Vermeidungsmaßnahmen voraus.

Der Erhalt der beiden Walnussbäume wird angestrebt. Eine Beseitigung soll nur in Betracht kommen, wenn sich im Rahmen der späteren konkreten Gebäudeplanung zeigt, dass eine Bebauung unter Erhalt der Bäume auch nach Prüfung zumutbarer Planungsalternativen nicht möglich ist. In diesem Fall ist vor einer beabsichtigten Fällung in Abstimmung mit der Gutachterin und der unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob Ersatzpflanzungen ausreichen oder zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. Dabei sind insbesondere die dokumentierte Baumhöhle und der zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung bestehende Zustand der Bäume zu berücksichtigen. Für entfallende Bäume sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzusehen. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind rechtzeitig vor dem Eingriff umzusetzen.

Die Maßnahmen V 1 bis V 3 bilden die Grundlage für die Regelungen in § 10b der textlichen Festsetzungen. Sie betreffen insbesondere die Baufeldräumung und Vegetationsbeseitigung im Zeitraum Oktober bis Februar, die Beschränkung von Gehölzrodungen auf das unbedingt notwendige Maß, den grundsätzlich vorgesehenen Erhalt der beiden Walnussbäume, den vollständigen Ausgleich verlorengehender Gehölze sowie die Vermeidung nächtlicher Baustellenbeleuchtung und die Begrenzung der Außenbeleuchtung. Die gegebenenfalls erforderliche Klärung einer Baumfällung erfolgt anlassbezogen im Rahmen der späteren konkreten Gebäudeplanung und vor Durchführung des Eingriffs.

9.4 Boden, Fläche und Klima

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,7 ha. Hiervon werden nur die als Wohnbau- und Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche einer entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt. Die ergänzte private Grünfläche bleibt überwiegend vegetationsgeprägt; im Umfang der dort zugelassenen untergeordneten Anlagen sind jedoch begrenzte Bodeninanspruchnahmen möglich. Die Flächenanteile und die zulässige Versiegelung sind anhand der überarbeiteten Planzeichnung zu ermitteln und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung wird die Planung als städtebauliche Arrondierung bewertet. Kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas und des Ortsbildes sind zu erwarten, werden jedoch durch die gestalterischen Festsetzungen sowie die Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang begrenzt.

9.5 Kultur- und Sachgüter

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in besonderem Maße zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat gefordert, das Bodendenkmal D-3-6834-0125 nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen, in der Begründung zu erläutern und einen Hinweis auf die

denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG aufzunehmen; diese Vorgaben wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung übernommen.

Zusätzlich sind die vorhandenen Versorgungsanlagen einschließlich Schutzabständen und technischen Anforderungen in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Damit werden auch die Sachgüter der Versorgungsträger in die Planung einbezogen.

9.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zu Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachgestaltung, Geländeveränderungen, Einfriedungen und Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die private Grünfläche und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen V 1 bis V 3. Die Ergebnisse des Bodengutachtens und der Entwässerungskonzeption sind mit der weiteren Planung abzustimmen. Die private Grünfläche wird nicht allein durch ihre Festsetzung zu einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche; eine entsprechende Anrechnung bedarf einer gesonderten fachlichen Bilanzierung und Sicherung.

10. Belange der Denkmalpflege

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal D-3-6834-0125 „Siedlung und Gräber vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind und die Belange des Denkmalschutzes bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen sind.

Das Bodendenkmal wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen; in den textlichen Festsetzungen wird auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe hingewiesen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege Rechnung getragen.

11. Wasserwirtschaft und technische Fachplanung

Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen stellen einen wesentlichen Bestandteil der weiteren Planbearbeitung dar. Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg ist die Erschließung hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung derzeit noch nicht abschließend gesichert; hierfür sind weitere fachliche Nachweise erforderlich.

Die Stadt hat deshalb beschlossen, die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und insbesondere ein Bodengutachten sowie eine Erschließungskonzeption zur

Abwasserbeseitigung ausarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse sind mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht abzustimmen.

12. Abwägung und Ergebnis

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt und abgewogen. Dabei wurden insbesondere die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der Regierung der Oberpfalz, des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg, des Amtes für Digitalisierung sowie der Versorgungsträger berücksichtigt und in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingestellt.

Der überarbeitete Entwurf verbindet die Schaffung von Wohnbauflächen mit der Sicherung einer privaten Garten-/Grünlandfläche. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 31.08.2026 wurde berücksichtigt; ihr Ergebnis steht unter der Voraussetzung der vollständigen Umsetzung der Maßnahmen V 1 bis V 3. Die noch offenen fachlichen und planerischen Punkte, insbesondere Entwässerung, Flächenbilanz und Eingriffsregelung, sind vor dem abschließenden Satzungsbeschluss zu klären. Die Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung sind dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen.

Stadt Freystadt
Bauverwaltung

Begründung zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Entwurf zur erneuten Billigung
Fassung vom: 03.11.2026

Bearbeitung: Evi Schell