Bebauungsplan

Zeichenerklärung

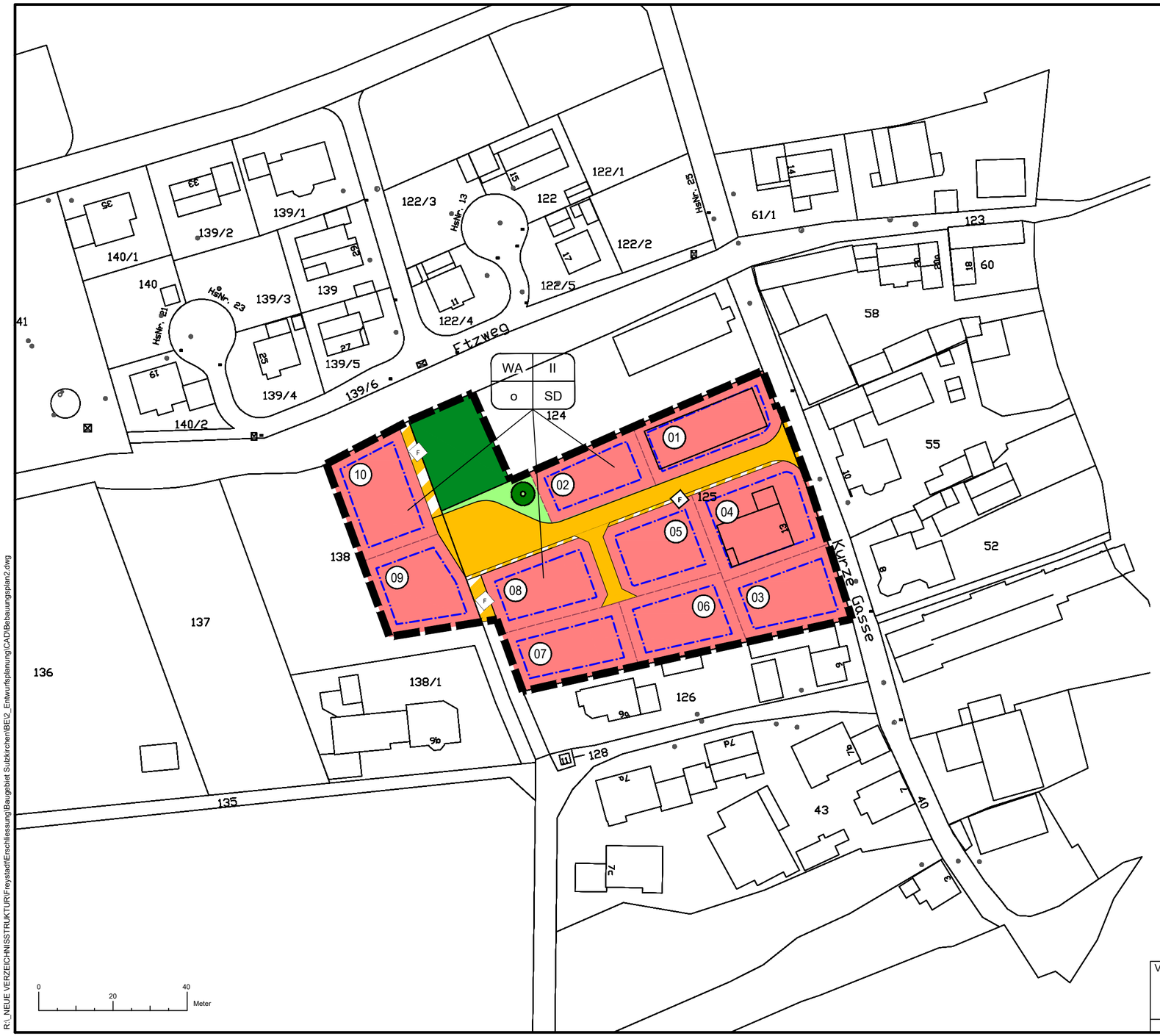
Zeichnerische Festsetzungen

- Baugebietsgrenze
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Verkersfläche besonderer Zweckbestimmung
- F — Fußweg
- XX — Parzellennummer

Nutzungsschablone

Feld 1	Feld 2
Feld 3	Feld 4

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Bauweise
Feld 4 = Dachform



R:_NEUE VERZEICHNISSTRUKTUR\Freistadt\Erschliessung\Baugebiet Sulzkirchen\BE\2_Entwurfsplanung\CAD\Bebauungsplan2.dwg

Vorhaben:	M: 1 : 1000	Datum	Name
Baugbiet Sulzkirchen Bebauungsplan	bearbeitet	06.07.2026	Geitner
	gezeichnet	28.10.2026	Mottl
			0.10 m²

Stadt Freystadt

Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Textliche Festsetzungen – Entwurf

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen sind als Entwurf für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB formuliert. Sie greifen die im Stadtratsbeschluss vom 04.11.2025 benannten Mindestfestsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) sowie die im weiteren Verfahren beschlossenen bzw. aus den Stellungnahmen übernommenen Punkte auf.

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 125 und Nr. 138 der Gemarkung Sulzkirchen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und das städtebauliche Ziel eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebietes nicht beeinträchtigen. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl GRZ I wird mit 0,4 festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) wird mit 0,6 festgesetzt.

(3) Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen. Eine geringere oder höhere Zahl oberirdischer Geschosse ist unzulässig.

(4) Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 9,75 m über der Oberkante der gemittelten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(5) Die Wandhöhe (WH) beträgt mindestens 3,90 m und maximal 7,25 m über der Oberkante der gemittelten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(6) Als Bezugspunkt für die Höhenmessung gilt die Oberkante der gemittelten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(5) Je Bauparzelle sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

(3) Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie sich auf den seitlichen oder rückwärtigen, nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen befinden.

(4) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

Verkehrsflächen

§ 5 Verkehrsflächen

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Erschließungsstraße und der Fußwege, werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Die vorgesehenen Fußwege sind als „grüne Wege“ zu erhalten oder mit wassergebundener Decke herzustellen.

Baugestaltung

§ 6 Dächer der Hauptgebäude

(1) Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

(2) Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

(3) Blechdächer auf den Hauptdachflächen sind unzulässig.

(4) Für untergeordnete Bauteile und Anbauten, insbesondere Vordächer, Erker und Eingangsüberdachungen, werden Dachform und Dachdeckung nicht eingeschränkt, sofern diese gestalterisch untergeordnet bleiben und das Gesamtbild des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigen.

(5) Foliendächer mit sichtbar liegenden Dachfolien sind unzulässig.

(6) Für Terrassenüberdachungen und Pergolen sind alle Dachformen zulässig; das Material hat sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterzuordnen.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

(1) Garagen sind mit begrünten oder bekiesten Flachdächern auszuführen.

(2) Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

Einfriedungen und Gelände

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Straße bzw. über dem festgelegten Gelände zulässig.

(2) Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

§ 9 Geländeveränderungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

(2) Geländeveränderungen sind erst ab einer Parallele von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig, insbesondere zur Herstellung von Terrassen.

(3) Maßgeblich für die zulässige Höhenlage ist der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Höhenplan.

Grünordnung und Niederschlagswasser

§ 10 Niederschlagswasser und wassersensible Bauweise

(1) Niederschlagswasser ist nach den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und technischen Regelwerken schadlos zu beseitigen. Die Erschließung ist erst nach Vorliegen einer gesicherten Konzeption für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

(2) Gebäude und Freiflächen sind im Hinblick auf Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser hochwasserangepasst zu planen und auszuführen.

(3) Soweit technisch möglich und wasserrechtlich zulässig, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Denkmalschutz

§ 11 Bodendenkmäler

(1) Das Bodendenkmal D-3-6834-0125 ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

(2) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 12 Leitungen und Schutzbereiche

(1) Vorhandene Versorgungsanlagen sowie Schutzabstände und technische Anforderungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

(2) Im Bereich vorhandener Leitungen und Schutzstreifen sind Bepflanzungen, bauliche Anlagen und Geländeveränderungen nur zulässig, soweit der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

(3) Neue Gashausanschlüsse sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Hinweise

§ 13 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Die Begründung ist um Aussagen zur demografischen Entwicklung der Stadt Freystadt zu ergänzen.
- Die Ergebnisse des Bodengutachtens und der Erschließungskonzeption zur Abwasserbeseitigung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- Für die 20-kV-Freileitung ist nach Mitteilung des Netzbetreibers eine Erdkabelung im Jahr 2027 vorgesehen; bis dahin sind die einschlägigen Schutzabstände insbesondere während der Bauphase zu beachten.

Stadt Freystadt
Bauverwaltung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Entwurf zur erneuten Billigung
Fassung vom: 03.11.2026

Bearbeitung: Evi Schell

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

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Überarbeiteter Entwurf – Fassung vom 03.11.2026. Neue und geänderte Textpassagen sind fett markiert.

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Freystadt stellt für das Baugebiet „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ einen Bebauungsplan auf, um auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 125 und 138, Gemarkung Sulzkirchen, ein Wohnbaugebiet mit ergänzender privater Grünfläche zu entwickeln. Der Geltungsbereich umfasst rund 0,7 ha und schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Anzahl und Zuschnitt der Wohnbauparzellen sowie die Anteile von Wohnbau-, Verkehrs- und Grünflächen sind anhand der überarbeiteten Planzeichnung zu bestimmen.

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Er basiert auf den bisherigen Verfahrensunterlagen, den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie dem zwischenzeitlich vorliegenden Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 17.12.2025. Ergänzende Grundlage ist die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der ÖFA vom 31.08.2026. Die zusätzliche private Grünfläche wird in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt.

Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Sulzkirchen, südlich des Baugebietes „Sulzkirchen – Etzweg“ und westlich der Straße Kurze Gasse; es umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 125 und Nr. 138 der Gemarkung Sulzkirchen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit geordneter Erschließung, einer angemessenen baulichen Dichte und ergänzenden Fußwegen.

Zur Erschließung des Baugebiets ist nach dem Baugrundgutachten eine etwa 100 m lange Stichstraße vorgesehen; zusätzlich sind Kanal- und Leitungsbaumaßnahmen erforderlich. Das Baugebiet liegt in einer flachen Geländesenke, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und grenzt im nördlichen Bereich an den Regenbach an; im Bereich der künftigen Erschließungsstraße sind derzeit noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, die im Zuge der Erschließung zurückgebaut werden sollen.

Die überarbeitete Planung enthält eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten-/Grünlandfläche“. Dort sind Gartennutzung und eine mit dem Grünflächencharakter vereinbare landwirtschaftliche Nutzung ohne Tierhaltung sowie zweckgebundene, untergeordnete Anlagen nach § 10a

der textlichen Festsetzungen vorgesehen. Wohn- und Aufenthaltsgebäude, Lagerplätze, Stellplätze und die bezeichneten Anlagen zur Erzeugung, Weiterverarbeitung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien sind ausgeschlossen. Eine Zufahrt vom Wendehammer ist unzulässig. Die Fläche dient damit der Sicherung eines überwiegend vegetationsgeprägten Freiraums; sie ist nicht vollständig von baulichen Anlagen freigehalten.

Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in Fachgesetzen geregelten Anforderungen des Wasserrechts, Bodenschutzrechts, Naturschutzrechts und Denkmalschutzrechts relevant. Aus den Stellungnahmen der Fachbehörden ergeben sich für das vorliegende Verfahren insbesondere Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen, an den Bodenschutz, an mögliche Bodendenkmäler sowie an die Berücksichtigung vorhandener Versorgungsanlagen.

Die Regierung der Oberpfalz hat darauf hingewiesen, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und das Anbindegebot als erfüllt angesehen werden kann. Gleichzeitig bestehen nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wesentliche wasserwirtschaftliche Anforderungen an die weitere Planung, insbesondere im Hinblick auf Starkregen, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung und Bodenschutz.

Bestand und Umweltmerkmale

Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen an und ist grundsätzlich für eine Wohnnutzung vorgesehen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden gegen die Planung keine Einwände erhoben; schutzbedürftige Nutzungen rücken nach der Stellungnahme des Landratsamtes Neumarkt nicht näher an eine Sportanlage heran, landwirtschaftliche Betriebe oder störende Gewerbenutzungen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen werden nach den vorliegenden Unterlagen derzeit im Wesentlichen als Wiese bzw. Grünland genutzt; ein Teilbereich wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Wiese genutzt, ein anderer Teilbereich weist freizeitliche Wiesennutzung auf. Das Baugrundgutachten bestätigt, dass das Baugebiet

bislang landwirtschaftlich genutzt wurde und im Bereich der Grünflächen ein humoser, durchwurzelter Oberboden mit meist 0,5 m bis 0,6 m Mächtigkeit vorhanden ist.

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.

Am nördlichen Rand des Planungsraums befinden sich zwei Walnussbäume; an einem Baum wurde eine Baumhöhle dokumentiert. Das Gutachten beschreibt keine für Fledermaus-Wochenstuben oder Winterquartiere geeigneten Strukturen im Eingriffsbereich. Eine Nutzung als Jagdhabitat ist möglich. Die Vogelwelt wird überwiegend durch verbreitete Garten- und Siedlungsvögel geprägt; weitere Arten nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche oder im Überflug. Für die Zauneidechse geeignete Strukturen bestehen lediglich sehr kleinflächig in den Randbereichen. Einen bau- und anlagebedingten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten schließt das Gutachten praktisch aus.

Die beiden Walnussbäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Sollte ihre Beseitigung zur Umsetzung der Planung nach Prüfung zumutbarer Erhaltungsalternativen unvermeidbar sein, ist eine Fällung unter Beachtung der gesetzlichen Gehölz- und Artenschutzbestimmungen möglich. Vor einer Fällung ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob geschützte Arten oder geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Dies gilt insbesondere für den Baum mit der dokumentierten Baumhöhle. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor dem Eingriff umzusetzen. Für entfallende Bäume sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst rund 0,7 ha und wird derzeit überwiegend nicht baulich genutzt. Nach dem Baugrundgutachten besteht der natürlich gewachsene oberflächennahe Boden im Untersuchungsgebiet großenteils aus Sanden, die in unterschiedlichen Tiefen von halbfestem tonigem Boden unterlagert werden; in unsystematischer Verteilung treten auch schluffige und kiesige Böden auf.

Im Bereich der Bohrungen B 3 bis B 5, also im nahen Umfeld des Regenbachs, wurden schluffig-feinsandige und organische Talböden mit weicher bis breiiger Konsistenz angetroffen; diese Böden werden als nicht tragfähig eingestuft. Im Bereich B 6 bis B 10 sowie bei B 2 liegen überwiegend sandige Böden vor, die teils mitteldicht bis dicht gelagert und damit besser tragfähig sind.

Für den vorsorgenden Bodenschutz ist außerdem relevant, dass im gesamten Untersuchungsgebiet eine Hintergrundbelastung durch Schwermetalle, vor allem Arsen, Nickel und Zink, festgestellt wurde. Das Gutachten bewertet diese Stoffgehalte im Regelfall als geogen bedingt; ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs an weitgehend gleicher Stelle und Tiefenlage ist daher grundsätzlich möglich, bei überschüssigem Bodenaushub ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Wasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in der vorgelegten Form wesentliche Anforderungen an die weitere Planung. Genannt werden insbesondere Belange der Starkregenvorsorge, Überflutungen durch wild abfließendes Wasser, Hinweise zu wassersensiblen Bereichen, Grundwasserfragen, Altlasten/Bodenschutz sowie die zunächst noch nicht gesicherte Erschließung hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Das nunmehr vorliegende Baugrundgutachten konkretisiert diese wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich. Grundwasser wurde in allen Bohrungen außer B 1 zwischen 1,10 m und 1,78 m unter Geländeoberkante eingemessen; innerhalb der Geländesenke bzw. im Umfeld des Regenbachs ist damit ein großflächig zusammenhängendes, oberflächennahes Grundwasservorkommen vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich der Bohrungen B 2 bis B 8 bei rund 410,60 mNN; im östlichen, etwas höher liegenden Bereich des Erschließungsgebiets wurden um etwa 1 m höhere Grundwasserstände festgestellt. Die Grundwasserfließrichtung innerhalb der sandigen Böden kann in nordwestliche Richtung zum Regenbach hin angenommen werden; der tonige Untergrund ist als sehr gering wasserdurchlässig einzustufen.

Zur Ermittlung der Versickerungseigenschaften wurde in Bohrung B 2 ein Versickerungsversuch durchgeführt. Im Ergebnis wurde im oberflächennahen Boden bis ca. 1 m Tiefe ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von etwa k = 6 × 10^-7 m/s ermittelt; der Boden ist damit als gering wasserdurchlässig einzustufen und für Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 nicht bzw. nur bedingt geeignet.

Aus gutachterlicher Sicht sind die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen wegen der geringen Durchlässigkeit des oberflächennahen Bodens und des relativ hoch anstehenden Grundwassers insgesamt als ungünstig zu bewerten. In Betracht kommen demnach allenfalls oberflächennahe Sickeranlagen wie Mulden oder gegebenenfalls flache Rigolen; hierfür wäre der gering wasserdurchlässige Oberboden im Umfeld der Anlage auszutauschen und eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich.

Die Grundwasseranalyse aus Bohrung B 3 ergab eine leicht erhöhte kalklösende Kohlensäure und einen etwas zu niedrigen pH-Wert; das untersuchte Wasser wird daher als schwach betonangreifend der Expositionsklasse XA1 eingestuft.

Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung und zusätzliche Versiegelung ist mit kleinräumigen Veränderungen des Mikroklimas zu rechnen. Gleichzeitig soll die Siedlungsentwicklung flächensparend als arrondierende Maßnahme im Anschluss an den bestehenden Ortsteil erfolgen, wodurch eine geordnete Innenentwicklung unterstützt wird.

Landschaftsbild und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Sulzkirchen in unmittelbarer Anbindung an bestehende Bebauung. Die geplante Bebauung führt zu einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbereichs; durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Einfriedungen und Geländeveränderungen soll eine ortsbildverträgliche Einfügung gewährleistet werden.

Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet sich nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-3-6834-0125 „Siedlung und Gräber vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Wegen der Nähe zum bekannten Bodendenkmal sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten; das Bodendenkmal ist daher nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH; deren Schutzabstände und technische Anforderungen sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Baugrundgutachten weist ergänzend darauf hin, dass im Bereich der künftigen Erschließungsstraße noch bestehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind, die im Zuge der Erschließung zurückgebaut werden sollen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Mit der Planung werden zusätzliche Wohnnutzungen ermöglicht, ohne dass nach bisherigem Erkenntnisstand erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden. Während der Bauphase sind vorübergehende Belastungen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr zu erwarten; hinzu kommen technische Anforderungen an Wasserhaltung, Bodenaustausch und Grabenverbau, die während der Erschließung ordnungsgemäß umzusetzen sind.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die bauliche Inanspruchnahme gehen Wiesen- und Grünlandflächen teilweise verloren. Die zusätzliche private Grünfläche sichert einen Teilbereich als überwiegend begrünte Freifläche, erlaubt jedoch untergeordnete Anlagen und ist deshalb nicht als vollständig eingriffsfreie Fläche zu bewerten.

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 darin zugrunde gelegten Vermeidungsmaßnahmen voraus.

Der Erhalt der beiden Walnussbäume wird angestrebt. Sollte ihre Beseitigung zur Umsetzung der Planung nach Prüfung zumutbarer Erhaltungsalternativen unvermeidbar sein, ist vorab fachgutachterlich zu klären, ob die Fällung von der vorliegenden artenschutzrechtlichen Bewertung erfasst ist oder eine ergänzende Prüfung und zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden. Dabei ist insbesondere die dokumentierte Baumhöhle zu berücksichtigen. Eine Fällung kommt nur unter Einhaltung der gesetzlichen Gehölz- und Artenschutzbestimmungen in Betracht. Für entfallende Bäume sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Bewertung ersetzt nicht die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Auswirkungen auf Boden und Fläche

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und teilweisen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Aus dem Baugrundgutachten ergibt sich, dass die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets stark differieren und bereichsweise weichplastische bis breiige, organische sowie nicht

tragfähige Schichten vorhanden sind, insbesondere im Umfeld des Regenbachs. Mit der privaten Grünfläche wird ein Teilbereich von einer Wohnbebauung ausgenommen. Dort bleiben Bodenfunktionen im Umfang der unversiegelten Flächen erhalten; zugelassene Nebenanlagen und Einfriedungen können dennoch kleinräumige Eingriffe bewirken. Eine zahlenmäßige Verminderung der Versiegelung kann ohne überarbeitete Flächenbilanz nicht angegeben werden.

Für den Kanal- und Leitungsbau muss deshalb mit abschnittsweise sehr weichen Bodenverhältnissen gerechnet werden; Bodenaustauschmaßnahmen sind entlang der Kanaltrasse voraussichtlich erforderlich. Auch für den Straßenbau sind bereichsweise nicht ausreichend tragfähige Bodenverhältnisse zu erwarten; zur Herstellung der erforderlichen Tragfähigkeit im Erdplanum ist voraussichtlich ein Bodenaustausch von etwa 20 cm, bereichsweise auch bis zu 30 cm, vorzusehen, zusätzlich wird zur Reduzierung langfristiger Bodenverformungen ein Geogitter empfohlen.

Die festgestellten geogenen Schwermetallgehalte führen nicht zu einer altlastenrechtlichen Neubewertung der Fläche, erfordern aber einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Aushubmaterial. Im westlichen Bereich B 2 bis B 8 kann der Bodenaushub nach den vorliegenden Untersuchungen grundsätzlich als Z 1.2-Material behandelt werden; im östlichen Bereich um B 1, B 9 und B 10 sind bei Z 2-Einstufungen Haufwerksbeprobungen erforderlich.

Auswirkungen auf Wasser

Das Thema Wasser stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichsten umweltfachlichen Prüfpunkt des Verfahrens dar. Wegen des oberflächennah anstehenden Grundwassers, der flachen Geländesenke, der Nähe zum Regenbach und der ungünstigen Versickerungsverhältnisse sind erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Bauausführung und die Erschließung zu stellen.

Beim Kanalbau liegt die Kanalgrabensohle nach dem Gutachten größtenteils unterhalb des festgestellten Grundwasserspiegels, sodass Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Bereich des Regenbachs und der organischen Feinsande wird zudem ein Verbau des Kanalgrabens empfohlen; im Falle unzureichender offener Wasserhaltung kann ergänzend eine geschlossene Wasserhaltung mittels Filterbrunnen oder Spüllanzen erforderlich werden.

Durch geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, schadlosen Ableitung und wasserangepassten Bauweise können die Risiken gemindert werden. Die konkreten Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Fachplanung festzulegen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen; dies betrifft insbesondere die Entwässerungskonzeption, die Bemessung oberflächennaher Sickeranlagen, Maßnahmen gegen Starkregenfolgen sowie den Schutz des Grundwassers während der Bauphase. Die private Grünfläche kann

im unversiegelten Bereich zur Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen. Eine konkrete Entwässerungs-, Versickerungs- oder Retentionsfunktion wird mit der Grünflächenfestsetzung allein nicht nachgewiesen; die ungünstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse bleiben zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Klima, Luft und Ortsbild

Die Bebauung verändert das örtliche Kleinklima und das Erscheinungsbild des bisherigen Wiesenbereichs. Aufgrund der Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang, der begrenzten Flächengröße und der vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf Klima und Ortsbild insgesamt als begrenzt eingeschätzt. Die private Garten-/Grünlandfläche sowie der angestrebte Erhalt der beiden Walnussbäume tragen zur Durchgrünung bei. Sollte eine Beseitigung der Bäume unvermeidbar sein, sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzusehen. Eine quantitative Bewertung setzt die konkrete Flächenabgrenzung und Ausgestaltung voraus.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen wegen der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besondere Anforderungen. Durch die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung, den Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht sowie die frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde können die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. im weiteren Verfahren zu konkretisieren:

- geordnete städtebauliche Entwicklung durch Festsetzung von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Verkehrsflächen,
- Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Anforderungen, insbesondere durch eine abgestimmte Erschließungskonzeption, Maßnahmen gegen Starkregenfolgen und eine wasserangepasste Bauweise,
- Bodenaustausch und gegebenenfalls Geogitter-Verstärkung in Bereichen unzureichender Tragfähigkeit,
- Wasserhaltungsmaßnahmen und gegebenenfalls Verbau im Kanal- und Leitungsbau bei Eingriffen unter den Grundwasserspiegel,
- bodenschonende Bauausführung und fachgerechter Umgang mit geogen belastetem Bodenaushub, einschließlich erforderlicher Haufwerksbeprobungen in Teilbereichen,

- Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege einschließlich Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe,
- Beachtung vorhandener Leitungen und Schutzabstände in der Erschließungsplanung,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 3 entsprechend der Relevanzprüfung vom 31.08.2026; hinsichtlich einer gegebenenfalls unvermeidbaren Beseitigung der beiden Walnussbäume ist eine ergänzende fachgutachterliche Abstimmung zu V 2 erforderlich: V 1: Gehölzrodungen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsbestände sowie die Baufeldräumung sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar zulässig. V 2: Gehölzrodungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Relevanzprüfung sieht den Erhalt der beiden Walnussbäume am Rand des Planungsraums vor. Dieser Erhalt wird weiterhin angestrebt. Sollte die Beseitigung eines oder beider Bäume zur Umsetzung der Planung nach Prüfung zumutbarer Erhaltungsalternativen unvermeidbar sein, ist vorab durch eine ergänzende fachgutachterliche Bewertung zu klären, unter welchen Voraussetzungen hiervon abgewichen werden kann. Dabei ist insbesondere die dokumentierte Baumhöhle zu berücksichtigen. Erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtzeitig vor dem Eingriff umzusetzen. Verlorengehende Gehölze sind durch geeignete Ersatzpflanzungen vollumfänglich auszugleichen. V 3: Auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist zu verzichten. Für die Außenanlagen sind im späteren Betrieb insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden; die Beleuchtung ist auf die zwingend notwendigen Bereiche zu begrenzen. Es sind Leuchten zu verwenden, die eine Abstrahlung von mehr als 70 Grad zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden.
- Erhalt einer überwiegend vegetationsgeprägten privaten Garten-/Grünlandfläche unter Beachtung der dort zugelassenen untergeordneten Anlagen.

Eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und verbindlich bestimmte Ausgleichsmaßnahmen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Die zusätzliche private Grünfläche, die zulässigen Nebenanlagen sowie der tatsächlich vorgesehene Gehölzerhalt und gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen sind bei der Bilanzierung zu berücksichtigen. Dabei sind die Auswirkungen eines möglichen Verlusts eines oder beider Walnussbäume einzubeziehen. Aus der Festsetzung einer privaten Grünfläche folgt keine automatische Anerkennung als Ausgleichsfläche. Ein verbleibender Ausgleichsbedarf ist fachlich zu ermitteln und vor Abschluss des Verfahrens planerisch beziehungsweise vertraglich zu sichern.

Planungsalternativen

Nach dem Beschluss vom 04.11.2025 wurde im Rahmen der Erschließungsplanung diejenige Variante ausgewählt, welche die geringste Zahl angrenzender Anlieger mit zusätzlichen Beitragspflichten belastet. Zudem sollen die vorgesehenen Fußwege als grüne Wege erhalten oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden, um eine Alternative zu stärker versiegelten Flächen zu schaffen.

Standortalternativen werden in den vorliegenden Unterlagen nicht vertieft dargestellt; die Planung knüpft unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an und wird als Innenentwicklungsmaßnahme begründet. Das Baugrundgutachten zeigt jedoch, dass innerhalb des Plangebiets bereichsweise deutlich unterschiedliche Baugrundverhältnisse vorliegen, was bei der konkreten Anordnung technischer Anlagen, der Entwässerung und der späteren Gebäudegründung zu berücksichtigen ist.

Gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung wird der Geltungsbereich um eine zusätzliche Fläche erweitert, die als private Garten-/Grünlandfläche vorgesehen ist. Damit wird der aktuelle Nutzungswunsch des Eigentümers berücksichtigt und ein überwiegend begrünter Freiraum mit untergeordneten zulässigen Anlagen planerisch gesichert. Die Auswirkungen der Erweiterung auf Flächenbilanz, Erschließung und Eingriffsintensität sind anhand der überarbeiteten Planzeichnung zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zusätzliche Angaben

Die Bewertung beruht auf den bisher vorliegenden Verfahrensunterlagen, Stellungnahmen der Fachbehörden und dem Baugrundgutachten vom 17.12.2025. Das Gutachten umfasst zehn Bohrungen, zehn schwere Rammsondierungen, einen Versickerungsversuch, eine Grundwasseranalyse, eine Asphaltanalyse sowie orientierende Bodenanalysen. Für den Artenschutz wird ergänzend die Relevanzprüfung der ÖFA vom 31.08.2026 mit drei Gebietsbegehungen im Frühjahr und Frühsommer 2026 herangezogen.

Noch ausstehende Erkenntnisse aus der Erschließungskonzeption zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie die überarbeitete Flächen- und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind zu ergänzen.

Eingriffe in die Bestandsgebäude sind im Rahmen der derzeit vorgesehenen Umsetzung nicht geplant. Nach den vorliegenden Angaben besteht ein Nießbrauchsrecht, aufgrund dessen Gebäudeabbrüche derzeit nicht umsetzbar sind. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung legt entsprechend zugrunde, dass keine Eingriffe in Bestandsgebäude erfolgen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Abbruch- oder sonstige bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden vorgesehen werden, ist deren artenschutzrechtliche Relevanz vorab gesondert fachgutachterlich zu prüfen. Erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahmen festzulegen.

Überwachung

Im Rahmen der Umsetzung ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 3 sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung, die Beschränkung von Gehölzrodungen auf das unbedingt notwendige Maß und die Begrenzung der Beleuchtung.

Die Relevanzprüfung sieht den Erhalt der beiden Walnussbäume vor. Sollte die Beseitigung eines oder beider Bäume unvermeidbar sein, ist vorab eine ergänzende fachgutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die daraus gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind in die Umsetzung und Überwachung einzubeziehen.

Die Stadt überprüft die Umsetzung im Rahmen ihrer Zuständigkeit und wertet Hinweise der Fachbehörden auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aus. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind entsprechend den noch zu konkretisierenden Entwässerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ ermöglicht innerhalb eines rund 0,7 ha großen Geltungsbereichs eine Wohnbauentwicklung mit ergänzender privater Garten-/Grünlandfläche. Die Grünfläche sichert einen überwiegend begrünten Freiraum, lässt aber bestimmte untergeordnete Anlagen zu. Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 31.08.2026 werden bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen V 1 bis V 3 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Der Untersuchungsumfang ist hinsichtlich der in den bisherigen Unterlagen genannten Gebäudeabbrüche zu überprüfen. Wasserwirtschaft, Baugrund, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege sowie die Flächen- und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bleiben wesentliche Gegenstände der weiteren Bearbeitung.

Das Baugrundgutachten zeigt, dass im Plangebiet ein oberflächennahes Grundwasservorkommen, bereichsweise geringe Versickerungsfähigkeit sowie im Umfeld des Regenbachs weiche bis breiige organische Böden vorliegen. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an Entwässerung, Wasserhaltung, Bodenaustausch und Bauausführung, die im weiteren Verfahren planerisch und technisch zu sichern sind.

Stadt Freystadt

Bauverwaltung

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Entwurf zur erneuten Billigung

Fassung vom: 03.11.2026

Bearbeitung: Evi Schell

Stadt Freystadt

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

Gremium:	Stadtrat Öffentliche Sitzung
Sitzungsdatum:	03.11.2026

8. Bauleitplanung Stadt Freystadt;
Baugebiet "Sulzkirchen - Kurze Gasse" - Vorstellung der überarbeiteten Planung, Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs sowie Billigungs- und Beteiligungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag und Rechtslage

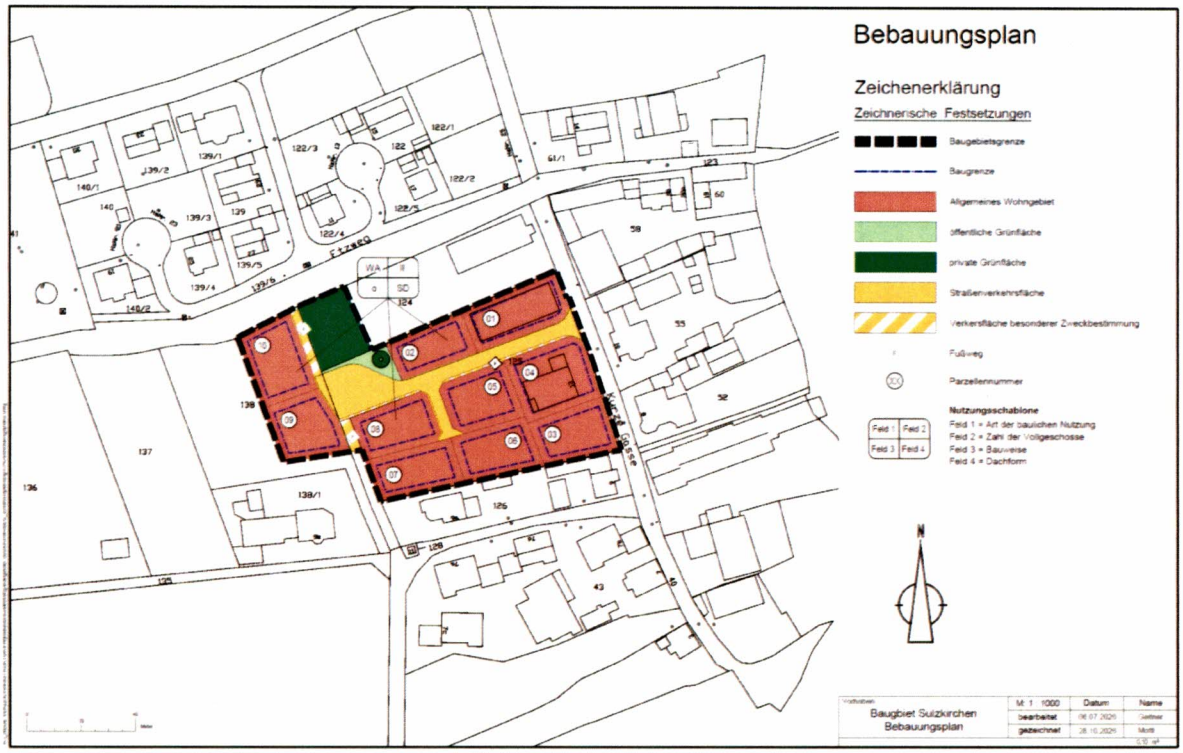
Der Stadtrat hat am 04.11.2025 den Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ gefasst. Am 03.03.2026 wurden dem Stadtrat die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt. In dieser Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet. Dabei wurde eine zusätzliche Grünfläche in die Planung aufgenommen. Die Festsetzung erfolgt im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer, der derzeit keine bauliche Nutzung seines Grundstücks und keine damit verbundene Erschließung wünscht.

Zur rechtlichen Absicherung der Stadt wird hier eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die überarbeitete Planung wird vorgestellt. Dabei werden insbesondere die zusätzliche Grünfläche sowie die weiteren Änderungen gegenüber der bisherigen Planung erläutert.

Zeichnerische Festsetzung:



Textliche Festsetzung – Ergänzung:

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: „Garten-/Grünlandfläche“

Zulässig sind:

- Gartennutzung
- Landwirtschaftliche Nutzung ohne Tierhaltung
- Einzäunungen
- Landwirtschaftliche Nebengebäude
- Geräteschuppen und Gewächshäuser, die dem Hauptnutzungszweck dienen, bis max. 15 m^2 Grundfläche
- Anlagen und Einrichtungen, die der Gartennutzung dienen

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Gebäude, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen
- Stellplätze

- Anlagen zur Erzeugung, Weiterverarbeitung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien
- Zufahrt vom Wendehammer des Baugebiets „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Die überarbeiteten Entwurfsunterlagen werden dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll die erneute 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 erneuten Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden dem Stadtrat anschließend zur Abwägung vorgelegt.

Beschluss

1. Der Stadtrat stimmt der vorgestellten überarbeiteten Planung für das Baugebiet „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ als Grundlage für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu.
2. Der Stadtrat stimmt der zusätzlichen Festsetzung einer Grünfläche (Planergänzung und textliche Ergänzung) im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer zu. Der Grundstückseigentümer wünscht derzeit keine Bebauung und Erschließung seines Grundstücks.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung über seine Zustimmung zur Festsetzung als Grünfläche und den Verzicht auf etwaige daraus resultierende Entschädigungs-, Übernahme- und sonstige Ersatzansprüche gegenüber der Stadt abzuschließen.
4. Der Stadtrat billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ einschließlich der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 03.11.2026.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der gebilligten Entwurfsunterlagen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die erforderlichen weiteren Verfahrensschritte zu veranlassen.

Anwesende Mitglieder	Stimmberechtigte Mitglieder	Stimmen für JA	Stimmen für NEIN
19	**19**	**19**	**0**

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Freystadt, 12. November 2026



Maget

Maget
1. Bürgermeister

Stadt Freystadt
Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Auftraggeber
Stadt Freystadt

Auftragnehmer
ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz
Roth

Bearbeiter
Ingrid Faltin

Stand der Bearbeitung
August 2026

ÖFA
Ökologie Fauna Artenschutz

Inhalt

1 Veranlassung und Grundlagen 2

2 Fotodokumentation 5

3 Artenschutzrechtliche Beurteilung 7

4 Eingriffsmindernde Maßnahmen 9

5 Fazit 9

1 Veranlassung und Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Freystadt hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ sowie die 22. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Ortsteils Sulzkirchen, südlich des Baugebietes „Sulzkirchen Etzweg“ und westlich der Straße Kurze Gasse. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 125 (Teilfläche) und 138 (Teilfläche) Gemarkung Sulzkirchen. Die Flächen sind gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freystadt als Allgemeines Wohngebiet (AW) sowie als Mischgebiet (MI) dargestellt. Es ist vorgesehen, die betroffenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Dörfliches Wohngebiet (MDW) auszuweisen.

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7000 m² und wird als Grünland genutzt. Die flächengenaue Beschreibung des Vorhabens ist den weiteren Planungsunterlagen zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde die ÖFA (Ökologie Fauna Artenschutz Roth) am 09.12.2025 beauftragt, naturschutzfachliche Begehungen durchzuführen, um zu klären, ob und inwieweit die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind.

Bauherr und Auftraggeber

Bauherr und Auftraggeber des Kurzgutachtens ist die Stadt Freystadt, vertreten durch den 1. Bürgermeister, Herrn Tobias Maget, Marktplatz 1 92342 Freystadt.

Gemarkung und Flurnummern des Bauvorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes befindet sich gänzlich im Bereich der Gemarkung Sulzkirchen. Die betroffenen Flurstücke haben die Flurnummern 125 (Teilfläche) und 138 (Teilfläche).

Geltungsbereich und Lage des Bauvorhabens

In den Abbildungen 1 und 2 sind der Untersuchungsraum und der Lageplan für das geplante Bauvorhaben dargestellt.

Grundlagen

Stadt Freystadt – Bekanntmachung des Entwurfs zur 22. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sulzkirchen – Kurze Gasse“.

Digitales Luftbild und Kartenausschnitt des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.

Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Artenschutzkartierung Bayern.

Online-Abfrage „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

Ortstermin

Zur Prüfung der aktuellen Situation wurden am 17.03., 16.04. und 08.06.2026 Gebietsbegehungen durchgeführt (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz Roth). Die Bodenvegetation und Baumstrukturen waren ohne Behinderung gut zu erkennen und zu determinieren.

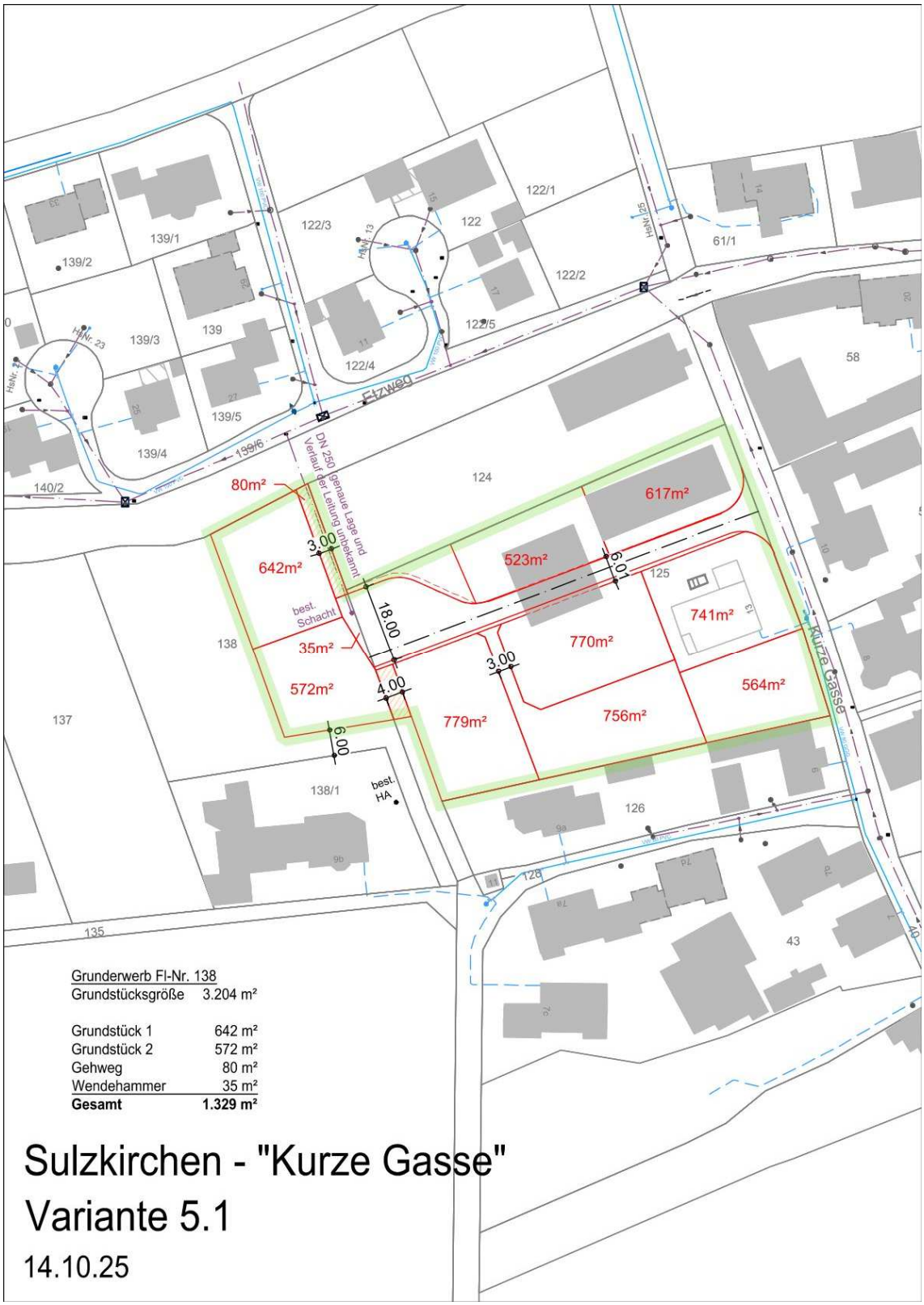
Methodenstandards

Die Erfassung potentieller Vorkommen von saP-relevanten Arten und deren Lebensstätten findet auf der Grundlage der Methodenstandards nach Oberster Baubehörde / Bundesministerium für Verkehr (Bundesministerium für Verkehr 2015; Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik Heft 1115) statt.

Abbildung 1: Untersuchungsraum westlich der Straße Kurze Gasse. Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de.



Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (grüne Linie).



2 Fotodokumentation

Abbildung 3: Planungsraum mit zwei Walnussbäumen am nördlichen Rand.



Abbildung 4: Östlicher Teil des Planungsraumes.



Abbildung 5: Westlicher Teil des Planungsraumes.



Abbildung 6: Walnussbaum am nordwestlichen Rand des Planungsraumes.



Abbildung 7: Baumhöhle im Walnussbaum am nördlichen Rand des Planungsraumes.



3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Für den Planungsraum sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt.

Säugetierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Der Eingriffsbereich weist keine Strukturen auf, die sich als Wochenstuben- oder Winterquartiere bzw. als Hangplätze für **Fledermäuse** eignen. Das Gebiet kann als Jagdhabitat von Gebäudefledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) aus den angrenzenden Siedlungsbereichen genutzt werden. Die geplante Maßnahme verkleinert zwar den potenziellen Jagdlebensraum für die Fledermäuse, da die vom Bauvorhaben beanspruchten Flächen aber keine existenzielle Bedeutung als Jagdhabitate haben, bleibt die Funktionalität des Lebensraumes insgesamt gewahrt.

Alle übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume.

Kriechtierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Für die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) dauerhaft nutzbare Habitatstrukturen (gut besonnte, vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden und Versteckmöglichkeiten) finden sich ak-

tuell nur sehr kleinflächig in den Randbereichen des Planungsraumes. Ein bau- und anlagebedingter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher praktisch ausgeschlossen werden. Die weitere Tötungs- oder Verletzungsgefährdung von einzelnen, wandernden Tieren im Planungsraum unterliegt dem allgemeinen Lebensrisiko der Art und übersteigt nicht die Gefährdung im Rahmen der aktuellen Nutzung (vgl. Colbitz-Urteil, BVerwG 9 A4.13, Urteil vom 08.01.2014).

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die Avifauna des Planungsgebietes ist geprägt von Garten- und Siedlungsvögeln sowie von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten: z. B. Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Türkentaube oder Zilpzalp. Bei den genannten Vogelarten ist eine so geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit anzunehmen, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass durch das geplante Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erfolgt. Zudem finden die genannten Vogelarten im Umfeld des geplanten Eingriffs weitere geeignete Brutstandorte, Nahrungs- und Ruhelebensräume.

Höhlenbrüter wie Blaumeise, Buntspecht, Kleiber, Kohlmeise oder Star können den Planungsraum als Nahrungshabitat nutzen. Sie brüten in alten Bäumen und Nistkästen im Siedlungsraum.

Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke wurden beim Überflug des Gebietes beobachtet. Ihre Niststätten liegen abseits des geplanten Eingriffs. Rauchschwalben jagen über dem Gebiet.

Gebäudebrüter wie Feldsperling, Hausrotschwanz und Haussperling sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen, da keine Eingriffe in Bestandsgebäude geplant sind. Sie nutzen den Planungsraum lediglich zur Nahrungssuche. Ihre Niststätten finden sie im umgebenden Siedlungsbereich.

Weitere Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten und Tiergruppen finden im Planungsraum keine geeigneten Habitat- und Fortpflanzungsbedingungen.

4 Eingriffsmindernde Maßnahmen

V 1: Gehölzrodungen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsbestände sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

V 2: Die Rodung von Gehölzen wird auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt. Insbesondere die beiden Nussbäume am Rande des Planungsraumes sind zu erhalten. Verlorengehende Gehölze werden vollumfänglich ausgeglichen.

V 3: Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden und nur auf die zwingend notwendigen Bereiche zu begrenzen. Es sind Lampen anzubringen, die eine Abstrahlung von mehr als 70 Grad zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden.

5 Fazit

Die Notwendigkeit von vertiefenden faunistischen Untersuchungen und einer vollständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Untersuchungs- / Eingriffsraum ist nicht gegeben.

Sofern die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft in vollem Umfang durchgeführt werden, entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

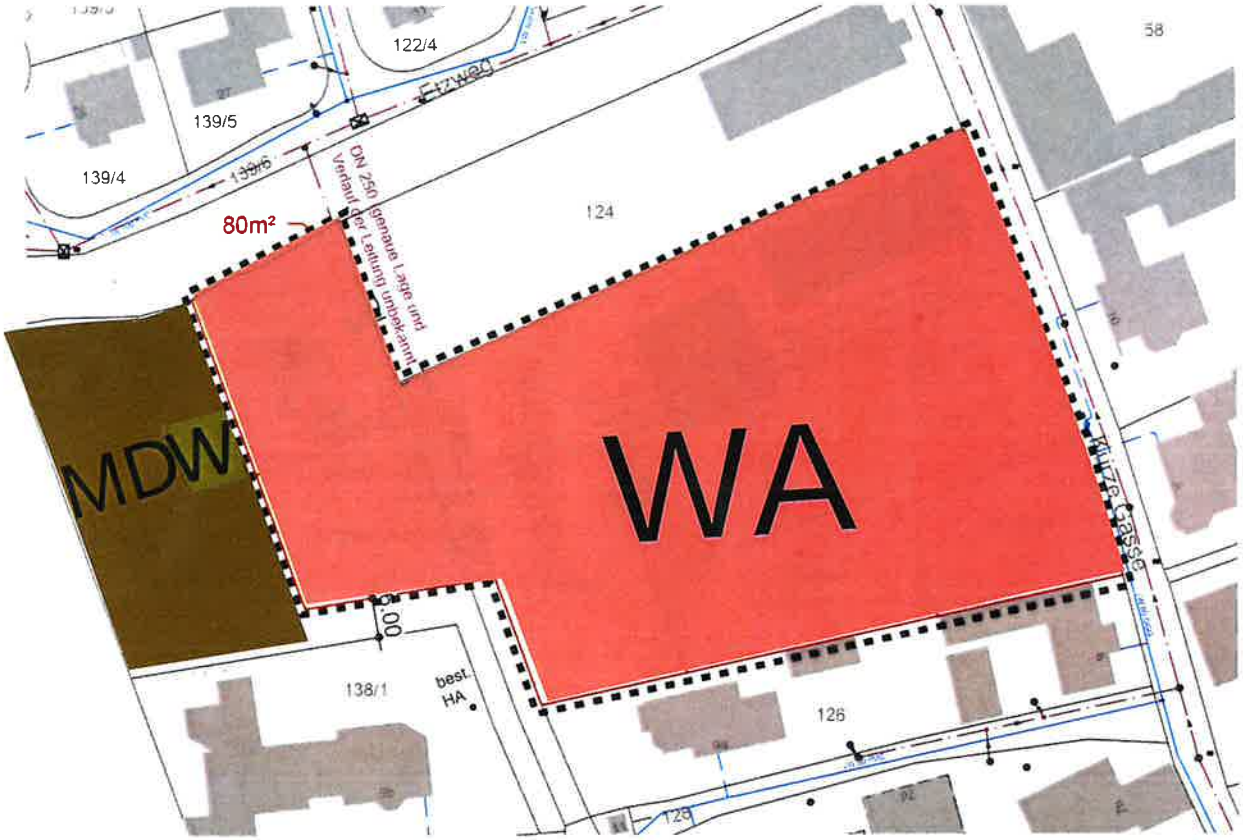
Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bearbeitung: Diplom-Biologin Ingrid Faltin
Drahtzieherstraße 7, 91154 Roth

Roth, 31.08.2026 gez. Ingrid Faltin

ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz

ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz


122/4
139/5
139/4
139/6
Erzweg
80m²
DN 250 genaue Lage und Verlauf der Leitung unbekannt
124
MDW
WA
58
Hauptstrasse
138/1
best. HA
126
128

Stadt Freystadt

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

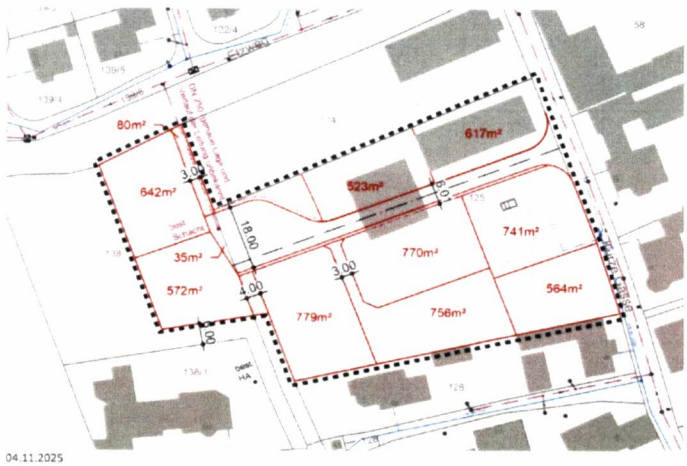
Gremium:	Stadtrat Öffentliche Sitzung
Sitzungsdatum:	03.03.2026

6. Baugebiet "Sulzkirchen - Kurze Gasse"
23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freystadt und Aufstellung eines Bebauungsplans
- Bericht von der Bürgerbeteiligung
- Bericht von der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Abwägungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Sachvortrag und Rechtslage

Bürgermeister Dorr berichtete, dass der Stadtrat der Stadt Freystadt in seiner Sitzung vom 04.11.2025 für das Baugebiet „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die 22. Deckblattänderung gefasst hat.

Im Rahmen des o. g. Beschlusses wurde die parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes versehentlich als „22. Deckblattänderung“ bezeichnet. Richtig ist „23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes“. Die Nummerierung ist als redaktionelles Versehen zu werten und ist in allen weiteren Verfahrensunterlagen und –schritten entsprechend auf „23. Deckblattänderung“ zu berichtigen.



Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Vorentwurf zur 23. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.11.2025 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 04.11.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 statt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 04.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 statt.

Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Landratsamt Neumarkt, Naturschutz, 12.12.2025
2. N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg, 08.12.2025
3. Staatliches Bauamt Regensburg, 12.12.2025
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, 15.12.2025
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., 18.12.2025
6. Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Regensburg, 19.12.2025
7. Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein, 05.01.2026
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg-Neumarkt i.d.OPf., 15.01.2026
9. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, 15.01.2026
10. Landratsamt Neumarkt, Bauleiterin, 09.01.2026
11. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 15.01.2026
12. Landratsamt Neumarkt, Immissionsschutz, 16.01.2026
13. Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg, 12.01.2026
14. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, 19.01.2026
15. Telekom Deutschland GmbH, 08.01.2026

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Gewerbeaufsichtsamt Regensburg
- Luftamt Nordbayern

- Wasserversorgung Freystadt
- Abwasserversorgung Freystadt

- Planungsverband Region 11
- Landratsamt Neumarkt, Tiefbau
- Landratsamt Neumarkt, Kreisbrandrat
- Landratsamt Neumarkt, Wasserrecht
- Bayerischer Bayernverband

- Bistum Eichstätt
- Markt Pyrbaum
- Markt Postbauer-Heng
- VG Neumarkt
- Gemeinde Mühlhausen
- Stadt Hilpoltstein
- Stadt Berching
- Stadt Greding
- Markt Allersberg
- Kreisheimatpfleger Müller-Tribbensee
- Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Nr.	Name der abgebenden Behörde	Datum	Inhalt Stellungnahme (ungekürzt)	Sachbericht und Abwägung
1	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Untere Naturschutzbehörde	09.01.2026 (E-Mail von [redacted], inhaltlich als Stellungnahme gewertet)	… danke für die gestrige Auskunft. Die Bekanntmachung selbst enthält eigentlich nur eine Planzeichnung und im Übrigen geht aus der Bekanntmachung auch nicht exakt hervor nach welchem Verfahren der B-Plan aufgestellt werden soll („der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauBG aufgestellt"). Unseres Erachtens nach erfüllen diese Unterlagen nicht den benötigten Umfang (siehe sowie und § 9 Abs. 8 BauGB). Ohne Planunterlagen, Festsetzungen und Begründung kann keine Stellungnahme seitens der Fachkraft abgegeben werden.	Prüfbare Unterlagen werden der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Verfügung gestellt.
2	N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg	08.12.2025 (Email vom 11.12.2025)	…von der oben genannten Anfrage haben wir Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant. Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anregungen unseres Unternehmens. Für die Anfrage bedanken wir uns.	Kenntnisnahme.
3	Staatliches Bauamt Regensburg	12.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange des Staatlichen Bauamt Regensburg sind durch o.g. Bauleitplanverfahren nicht betroffen, deswegen bestehen von unserer Seite auch keine Einwände.	Kenntnisnahme.

4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	04.12.2025 (Email vom 15.12.2025)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Bodendenkmalpflegerische Belange:** In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: **D-3-6834-0125, „Siedlung und Gräber vorgeschichtlicher Zeitstellung"** Wegen der Nähe zum bekannten Bodendenkmal sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen. Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.** Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. **Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:** - Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de) - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). Mit freundlichen Grüßen	Die Anregungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden berücksichtigt. Das im Schreiben benannte Bodendenkmal D-3-6834-0125 sowie ggf. weitere im Geltungsbereich vermutete Bodendenkmäler werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, in der Begründung erläutert und – soweit erforderlich – im Umweltbericht aufgegriffen; zudem wird der vorgeschlagene Hinweistext zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB angemessen Rechnung getragen; weitergehende Änderungen des städtebaulichen Konzepts sind nicht erforderlich.
5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. (ADBV)	18.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per Email vom 04.12.2025 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange. Lediglich anzupassen wäre aus unserer Sicht: Im Aufstellungsbeschluss auf Seite 2 unter "Beschluss" : ... Gebiet im Ortsteil Sulzkirchen, begrenzt im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 123 und 124... In der Bekanntmachung auf Seite 1 unter "Geltungsbereich (Lageplan) Flächennutzungsplan: Es umfasst Teilflächen der Grundstücke...	Kenntnisnahme.

6	Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Regensburg	Email vom 18.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 05.12.2025 haben Sie der Regierung der Oberpfalz die Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung zur Stellungnahme zukommen lassen. Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines rund 0,7 ha großen Wohnbau-gebietes im Ortsteil Sulzkirchen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sulzkirchen – Kurze Gasse" sollen zukünftig auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 138/0 und 125/0, Gemarkung Sulzkirchen neun Wohnbauparzellen entstehen. Die Flächen sind aktuell teilweise als Mischgebiet im amtlichen Flächennutzungsplan der Stadt Freystadt enthalten, weshalb dieser im Parallelverfahren in ein Allgemeines Wohngebiet geändert wird. **Bewertungsmaßstab** Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar: Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 • ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1) • soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. ((G) 3.1.3) • sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2) • sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3) **Bewertung** Das Anbindegebot gem. LEP 3.3 (Z) kann in diesem Fall als erfüllt angesehen werden. Da es sich bei dem Vorhaben aus hiesiger Sicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, hat eine vollumfängliche Begründung des Baulandbedarfs entsprechend der Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie nicht zu erfolgen. Nichtsdestotrotz sollte im Sinne von LEP 1.2.1 (Z) bei der Erstellung der Planunterlagen auf die Entwicklung von Freystadt mit Bezug auf die Strukturdaten (Einwohnerzahl der Gemeinde, Ein-wohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre, Einwohnerzahl gemäß der Bevölke-rungsvorausberechnung des LfStat) eingegangen werden. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsprogramm 2023 kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt in Aussicht gestellt werden.	Die Hinweise der Regierung der Oberpfalz werden zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und das Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) erfüllt ist, wird geteilt; die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach LEP 2023 kann damit bestätigt werden. Im Sinne von LEP 1.2.1 (Z) wird der Hinweis aufgegriffen, in der Begründung des Bebauungsplans ergänzend auf die demografische Entwicklung der Stadt Freystadt (Einwohnerzahl, Entwicklung der letzten zehn Jahre, Bevölkerungsprognose des LfStat) einzugehen; eine entsprechende Ergänzung der Begründung erfolgt. Weitere Anpassungen des Plankonzepts sind nicht erforderlich.
7	Landesbund für Vogelschutz (LBV)	05.01.2026	...Ich möchte Sie freundlich bitten, im Rahmen Ihrer Verteilerpflege für Beteiligungsverfahren zu Eingriffsvorhaben künftig die folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: stellungnahmen@lbv.de Die Adresse naturshop@lbv.de ist für fachliche Verfahren nicht vorgesehen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung und die Berücksichtigung dieser Änderung. Das im Betreff genannte Verfahren wurde bereits weitergeleitet.	Kenntnisnahme.

8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.	15.01.2026	**Bereich Landwirtschaft** Gmk Sulzkirchen, Teilflächen von Fl. 125 und 138 Flurnr. 125, Gesamtgröße 0,26 ha wird derzeit noch von einem haupterwerblichen Milchviehbetrieb als Wiese genutzt, Grünlandzahl 45, also gut. Der Betrieb wird noch längerjährig bestehen. Das ganze Feldstück wird durch die Bebauung nicht mehr landw. nutzbar sein. Der Betrieb gerät aufgrund guter Flächenausstattung dadurch nicht in Schwierigkeiten. Flurnr. 138, Gesamtgröße 0,32 ha, Grünlandzahl 45 hat freizeitliche Wiesennutzung und ist keinem landw. Betrieb zugeordnet. Ausgleichsflächen sind in dieser frühzeitigen Beteiligung noch nicht spezifiziert. Aus Sicht der Landwirtschaft werden wegen den geringen Flächen derzeit keine Einwendungen vorgebracht. **Bereich Forsten** Der Bereich Forsten ist wegen der innerörtlichen Lage nicht betroffen.“[2]	Kenntnisnahme.
9	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern Bayreuth	15.01.2026	Sehr geehrte Damen und Herren, nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzu-nehmenden Aufgaben berührt.	Kenntnisnahme.
10	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Bauamt	09.01.2026	„Es erschließt sich nicht, warum ein kleiner Teilbereich als MDW ausgewiesen werden soll. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Ob und wie diese Nutzungsmischung in dem Teilstück untergebracht werden soll erscheint fraglich.“	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines kleinen Teilbereichs als MDW dient der städtebaulich sinnvollen Sicherung der vom Grundstückseigentümer ausdrücklich gewünschten Option, dort künftig eine landwirtschaftliche Halle beziehungsweise eine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen (Neben-)Betriebs errichten zu können; diese Nutzung ist nach § 5a BauNVO dem dörflichen Wohngebiet zugeordnet und soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des MDW-Teilbereichs und der weiterhin klaren Prägung des übrigen Plangebiets durch Wohnnutzung bleibt die Gebietscharakteristik des Baugebiets insgesamt gewahrt, sodass keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

11	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	15.01.2026	Vollständige, mehrseitige wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ und zur 22. FNP-Änderung mit Hinweisen zu: 1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge Starkregen und wassersensible Bereiche (Hinweis auf Starkregengefahrenkarten, § 37 WHG, wassersensibler Bereich, hochwasserangepasste Bauweise, Elementarschadenversicherung etc.). 2. Oberirdische Gewässer – Regenbach (strukturelle Defizite, EG-WRRL, Uferstreifen, strukturelle Verbesserung, ggf. Kombination mit Rückhaltebecken). 3. Grundwasser (fehlende GW-Daten, Erkundungspflicht, Benutzungstatbestände nach § 9 WHG, Erlaubnispflichtigkeit, „weiße Wanne“ etc.). 4. Altlasten und Bodenschutz (keine Altlasten im Kataster, Hinweise zu Mitteilungspflichten nach BayBodSchG, bodenkundliche Baubegleitung, Bodenschutzkonzept). 5.–6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Anschluss an zentrale Wasserversorgung, fehlende wasserrechtliche Genehmigungen der Mischwasserentlastungen, Forderung nach Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung, Versickerung, DWA-Regelwerke, Anforderungen an Materialwahl, Dachbegrünung usw.). 7. Zusammenfassung: Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen; Erschließung hinsichtlich Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung derzeit nicht gesichert, Voraussetzungen des § 123 Abs. 2 BauGB aus Sicht des WWA nicht erfüllt; für abschließende Stellungnahme sind u.a. Erschließungskonzeption und Bodengutachten nachzureichen.[4]	Die umfangreiche wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgezeigten Belange (Starkregenvorsorge, Überflutungsrisiken, Grundwasser, Bodenschutz, Wasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung) werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Informationen wurden an das beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.
12	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Fachkraft für Umweltschutz (Immissionsschutz)	16.01.2026	„Die Stadt Freystadt beabsichtigt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Sulzkirchen Kurze Gasse sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche des Flurstücks 125 und 138 der Gemarkung Sulzkirchen. (…) Mit den vorliegenden Planungen rücken keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an die Sportanlage heran. Landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbetreibende sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. (…) Aus immissionstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planungen.“[5]	Kenntnisnahme.

13	Bayernwerk Netz GmbH	10.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genannten Parallelverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. *20-kV-Freileitung(en)* Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten. - Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, - bei Badeweihern mindestens 8,6 m. Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. *Kabel* Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. *Kabelplanung(en)* Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. 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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. *Transformatorenstation(en)* Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. *Gasanlagen* Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. *Für Strom- und Gasanlagen gilt:* Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sowie die genannten Schutzabstände und technischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Für die 20-kV-Freileitung ist nach Zusage des Netzbetreibers eine Erdverkabelung im Jahr 2027 vorgesehen; die Hinweise zu Schutzzonen und Mindestabständen sind daher im Wesentlichen nur übergangsweise relevant und werden insbesondere für die Bauphase beachtet. Neue Gashausanschlüsse sind im Plangebiet nicht mehr vorgesehen, da diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr angeboten werden.
14	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	19.01.2026 (Email vom 19.01.2026)	Sehr geehrte Damen und Herren, im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.	Kenntnisnahme.

15	Telekom Deutschland	08.01.2026 (Email)	Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die geplante Telekommunikationsversorgung des o.g. Neubaugebietes informieren. Bei den fortlaufend zu treffenden konkreten Entscheidungen zum Ausbau unserer Telekommunikations-Netze vor Ort orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, den Kooperationsmöglichkeiten sowie generell an der Wirtschaftlichkeit. **Nach derzeitigem Planungsstand und unter der Voraussetzung, dass sich die geplanten Ausbaubedingungen nicht ändern, werden wir im Neubaugebiet B-Plan Kurze Gasse in Freystadt OT Sulzkirchen, NBG1018260** (Telekom-interne Vorgangsnummer) **einen Netzausbau mittels FTTH (Fiber To The Home) vornehmen**. Falls sich die Ausbaubedingungen ändern, behalten wir uns vor, jederzeit von dem beschriebenen Netzausbau abzusehen. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom. Die Ausbauentscheidung basiert auf folgenden geplanten **Rahmenbedingungen**: • Geplante Wohneinheiten: 18 • Geplante Geschäftseinheiten: 0 • Geplante Hausanschlüsse: 9 • Geplanter Baubeginn Telekom: 01.06.2026 • Geplanter Erstbezugstermin: 01.05.2027 • Individuell getroffene Vereinbarungen zu Eigenleistungen, falls vorhanden: ○ Kabelgraben/Rohrverband im Gebiet wird gestellt: Kabelgraben • Hinweis: ggfs. existieren zu den Eigenleistungen gesonderte Vereinbarungen. Kabelgraben bauseits, die Verlegung und das einsanden durch Telekom. **Wichtige Voraussetzungen für die Versorgung des Neubaus:** 1. Bitte teilen Sie uns im Rahmen der **Straßenwidmung** zeitnah die Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Straßennamen und Hausnummern mit. 2. **Lichtwellenleiter-Endleitungsnetz, Netzebene 4 (NE4):** Neubauten (Mehrfamilienhäuser) müssen mit passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre) sowie Zugangspunkten zu diesen passiven Netzinfrastruktur ausgestattet werden (§ 145 Abs. 4 TKG). Dasselbe gilt auch für umfangreich renovierte Gebäude (§ 145 Abs. 5 TKG). 3. Hinweise **zur Bauvorbereitung** finden Sie hier **Bau-Vorbereitung im Neubau (Glasfaser)** 4. **Sofern noch nicht vorhanden:** Damit wir auch Ihre Grundstücke und Immobilien mit dem Glasfaser-Telekommunikationsnetz erschließen können, benötigen wir zeitnah einen **Auftrag für den Hausanschluss**. Beachten Sie dabei, dass wir eine entsprechende Vorlaufzeit benötigen, um rechtzeitig die Telekommunikationsversorgung Ihres Gebäudes zur Verfügung stellen zu können. - **"Gewerbliche Bauherren z.B. Bauträger/Investoren":** Sie erhalten den "Auftrag zur Errichtung eines glasfaserbasierten Telekommunikationsanschlusses" von Ihrem bekannten Ansprechpartner der Telekom. Weiterhin steht Ihnen der Kundenservice Immobilienwirtschaft unter 0800 330 3333 (Mo - Fr von 08:00 - 18:00 Uhr) zur Verfügung. - **"Private Bauherren":** Sie oder Ihre privaten Bauherren oder Ihre Mieter können auf unserer Homepage **www.telekom.de/glasfaser** den Hausanschluss und/oder unsere Telekom Tarife buchen. Weiterhin steht der Bauherrenservice für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses für private Bauherren sowie der entsprechenden Telekom Tarife unter 0800 330 1903 (Mo – Fr von 08:00 – 20:00, Sa von 08:00 – 16:00 Uhr) zur Verfügung. Für alle anderen Fragen und Informationen rund um den Netzausbau Ihres Neubaugebietes wenden Sie sich bitte an Ihren bekannten Ansprechpartner der Telekom.	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Sie unterstützt die städtebaulichen Ziele einer modernen und leistungsfähigen digitalen Infrastruktur im Neubaugebiet. Eine Änderung oder Ergänzung ist auf Grundlage der übermittelten Hinweise nicht erforderlich. Die angesprochenen Punkte werden im Rahmen des weiteren Verfahren berücksichtigt.

Eine Anregung aus der Bürgerschaft fand während der Auslegungszeit nicht statt.

Beschluss

Die Änderungsnummer des Flächennutzungsplanes wurde versehentlich als „22. Deckblattänderung“ bezeichnet. Richtig ist „23. Deckblattänderung“. Der Stadtrat stellt klar, dass es sich bei der genannten Nummerierung um ein redaktionelles Versehen handelt und die Bezeichnung in allen weiteren Verfahrensschritten entsprechend auf „23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes“ berichtigt und geführt wird.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den Vorentwürfen für das Baugebiet „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freystadt (Stand: 04.11.2025) werden entsprechend den vorstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

Der Stadtrat der Stadt Freystadt stimmt den Abwägungsvorschlägen zu, einschließlich der folgenden Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen:

- Einarbeitung der Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals D-3-6834-0125 in die Planzeichnung, entsprechende

Erläuterung in der Begründung, ggf. Berücksichtigung im Umweltbericht sowie Aufnahme des vorgeschlagenen Hinweises zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als textliche Festsetzung.

- Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans um Aussagen zur demografischen Entwicklung der Stadt Freystadt im Sinne von LEP 1.2.1 (Z), wie von der Regierung der Oberpfalz angeregt.
- Redaktionelle Anpassung der Grundstücksbezeichnungen entsprechend dem Hinweis des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- Berücksichtigung der Hinweise und Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg im weiteren Verfahren, insbesondere durch Beauftragung eines Bodengutachtens und Ausarbeitung einer Erschließungskonzeption zur Abwasserbeseitigung durch das beauftragte Ingenieurbüro; die Ergebnisse werden in die Planbegründung bzw. die weiteren Verfahrensschritte eingearbeitet.
- Die vorhandenen Versorgungsanlagen sowie die genannten Schutzabstände und technischen Anforderungen der Bayernwerk Netz GmbH werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sulzkirchen – Kurze Gasse“ sowie der 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.03.2026 unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anwesende Mitglieder	Stimmberechtigte Mitglieder	Stimmen für JA	Stimmen für NEIN
19	**19**	**19**	**0**

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Freystadt, 14. April 2026

BAYERN STADT FREYSTADT

Dorr
1. Bürgermeister