



Gemeinde Karlshuld
Landkreis Neuburg Schrobenhausen

**Bebauungsplan „SV Ignaz Stüberl“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 13.07.2026

Auftraggeber: Gemeinde Karlshuld
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Michael Lederer

Hauptstraße 68
86668 Karlshuld

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Braun**, LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
Sophie Maierhofer, B.A. Kulturgeographie/Ökonomie
Claudio Lenz, B.Sc. Umweltschutz

Planstand: **Vorentwurf vom 13.07.2026**

Nürnberg, 13.07.2026
TB|MARKERT

Karlshuld, _____
Gemeinde Karlshuld

MATTHIAS FLEISCHHAUER

MICHAEL LEDERER

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	4
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.4.1	Übergeordnete Planungen	5
A.4.2	Bauplanungsrechtliche Beurteilung	9
A.4.3	Naturschutzrecht	9
A.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
A.4.5	Wasserhaushalt	11
A.4.6	Immissionsschutz	11
A.4.7	Denkmalschutz	11
A.5	Planinhalt	12
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	12
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
A.5.5	Örtliche Bauvorschriften	13
A.5.6	Grünordnung	13
A.5.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	13
A.5.8	Immissionsschutz	13
A.5.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
A.5.10	Flächenbilanz	16
A.6	Interkommunale Abstimmung	16
A.7	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	16
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
B	Umweltbericht	17
C	Rechtsgrundlagen	17
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	17
E	Abkürzungsverzeichnis	18

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Karlshuld beabsichtigt, den bestehenden Sportplatz des SV Ignaz Stüberl zu überplanen und auf einem östlichen davon gelegenen Grundstück die Errichtung eines Vereinsheims zu ermöglichen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auf der ca. 1,0 ha großen Fläche ist dafür eine Bauleitplanung notwendig.

A.2 Ziele und Zwecke

Der 1984 gegründete und hauptsächlich auf Fußball ausgerichtete SV Ignaz Stüberl im Karlshulder Ortsteils Kleinhohenried konnte bisher ein auf dem westlich des Fußballplatzes angrenzendes Gebäude als Vereinsheim nutzen. Da diese Möglichkeit künftig nicht mehr besteht, will es die Gemeinde Karlshuld zur Stärkung des lokalen Sportangebots und der ortsnahe Freizeitgestaltung dem SV Ignaz Stüberl ermöglichen, ein Vereinsheim zu errichten.

Bei der Umsetzung des Vorhabens soll eine verträgliche und geordnete Entwicklung des Plangebiets gesichert werden, die u.a. auch umwelt-, natur- und artenschutzrechtliche Belange sowie immissionsschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt. Dies gilt umso mehr, als – wie im Straßendorf Karlshuld üblich – zwischen vereinzelt an der Straße gelegenen Außenbereichsvorhaben z.T. große Abstände bestehen, die überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfolgen im Regelverfahren (§§ 2 ff. BauGB).

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kleinhohenried. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke stehen im Privateigentum. Die im Plangebiet liegenden Teilflächen des Flst. 464/2 sowie das Flst. 457/175 sind an den Verein für die Nutzung als Sport- und Freizeitflächen verpachtet.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.3.2.1 Nutzungen

Die südwestliche Teilfläche des Flst. 464/2 wird bereits als Fußballplatz genutzt. Die westliche sowie östliche Teilfläche des Flst. 457/175 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, der mittlere Bereich ist eine nicht bewirtschaftete Grasfläche.



Abbildung 1: Blick auf die Fläche des geplanten Vereinsheims (Grünfläche rechts) sowie den Fußballplatz (links hinter Maisfeld); Quelle: BayernAtlas, 2026

A.3.2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über die überörtliche Gemeindestraße Kleinhohenried, die in Ermangelung jeglicher anderen Verkehrswege gleichzeitig Hauptverkehrsader wie auch direkte Erschließungsstraße darstellt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt in nordöstlicher Richtung über den Hauptort Karlshuld (Zubringer zu Bundesstraße 16 und BAB 9 in Richtung München bzw. Nürnberg).

A.3.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch straßendorftypische Strukturen aus landwirtschaftlichen Betrieben mit Wohnnutzungen, aufgelassenen Betrieben, größeren dazwischenliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen.

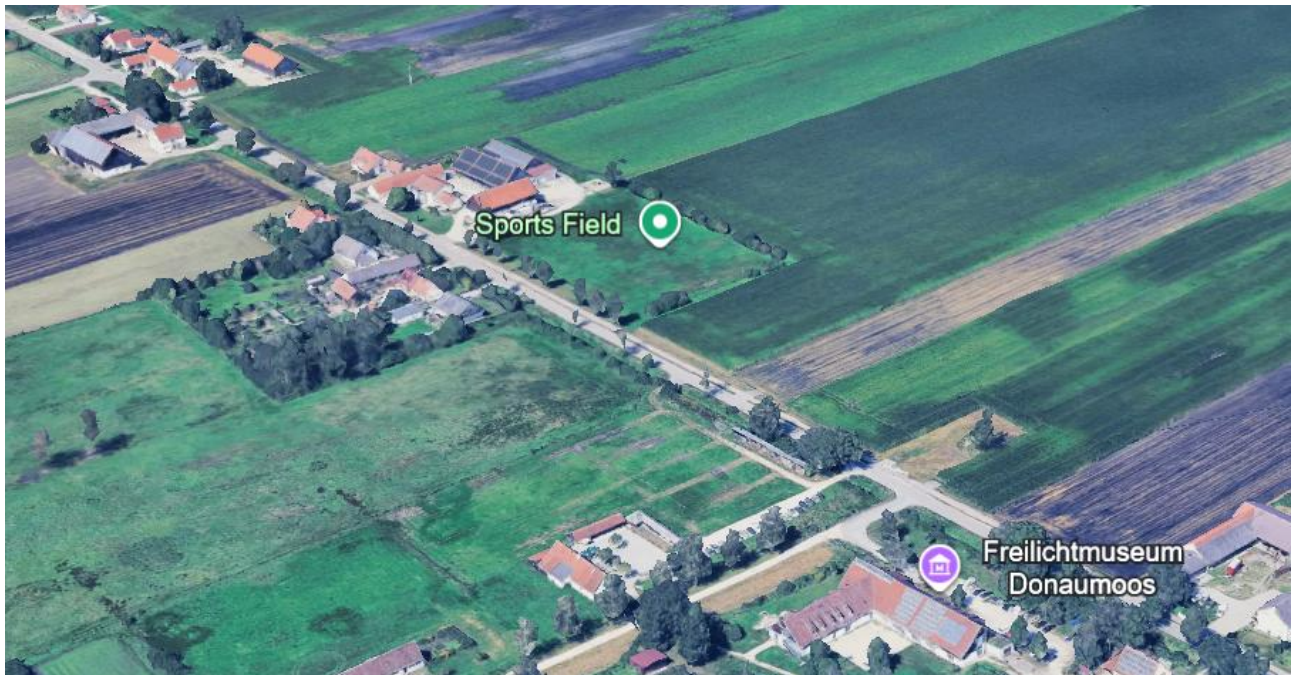


Abbildung 2: Luftbild Fußballplatz in Kleinhohenried; Quelle: google.earth, 2026

A.3.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Südlich des Plangebiets liegt das amtlich kartierte Biotop „Biotop in den Freianlagen im Haus im Moos“ (Biotophauptnummer 7334-1122). Andere Schutzgebiete sind nicht kartiert.

A.3.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Gemeinde Karlshuld als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].

Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G 2.2.2]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (...) [G 2.2.5]

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G 3.1.1]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].

A.4.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt

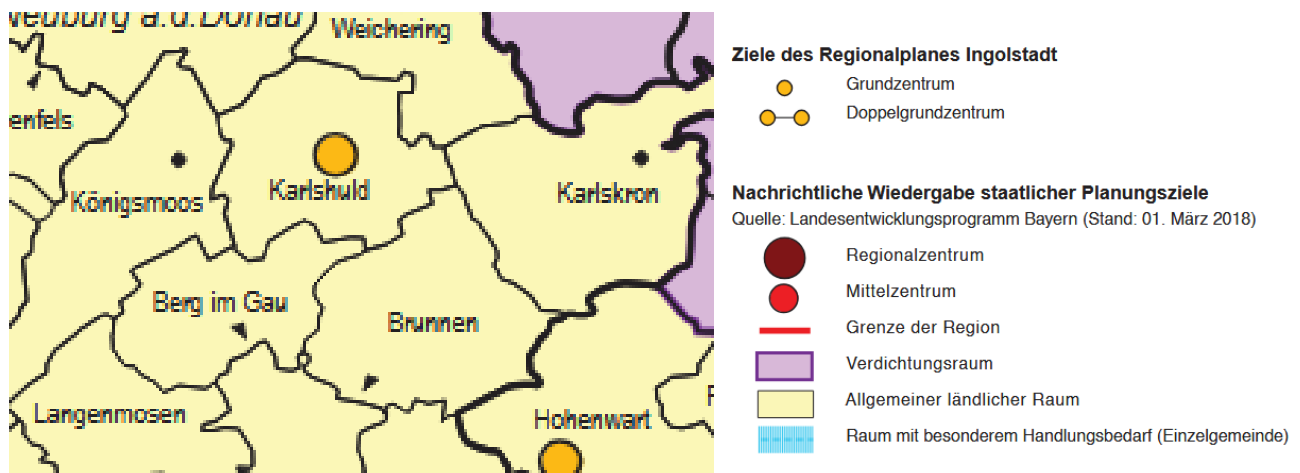


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)

1 Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich - in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Die Einzugsbereiche von überörtlichen Einrichtungen sollten die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte berücksichtigen. [G 1.2.1]

2 Raumstruktur

- Als Grundzentrum zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit werden bestimmt:
- im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen [...] Karlshuld [Z 2.1.2]
- In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. [G 2.1.3.1]
- In den Grundzentren ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und Erhalt sozialer Einrichtungen hinzuwirken. [...] [G 2.1.4.1]
- Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. [G 2.3.1.1]

- Im allgemeinen ländlichen Raum ist auf den Erhalt, die Verbesserung und Inwertsetzung seiner naturräumlichen Potentiale sowie der Produktionsbedingungen raumspezifischer Erzeugnisse hinzuwirken. [G 2.3.1.2]

3 Siedlungsstruktur

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. [G 3.1.1]
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. [Z 3.2.1]

5 Wirtschaft

- Der Nachfrage nach innerörtlicher Erholung soll durch ein breites Angebot vielfältiger Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Dabei soll möglichst das kulturelle Angebot erweitert werden. [Z 5.1.3.7.1]
- Tourismus und Erholung sollen so umweltverträglich wie möglich gestaltet werden. Punktuelle Erschließungs- und gestalterische Maßnahmen sollen nur dort vorgesehen werden, wo ökologische und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, die Verkehrserschließung gesichert ist und eine unzumutbare Lärmbelästigung anderer Erholungssuchender nicht zu befürchten ist. Parkplätze sollen nur schwerpunktmäßig und so angelegt werden, dass ökologische Funktionen, das Landschaftsbild und insbesondere Uferbereiche nicht beeinträchtigt werden und eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sie sollen möglichst mit Zusatzeinrichtungen kombiniert und am Ausgangspunkt von Rundwander- und Radwanderwegen geschaffen werden. [Z 5.1.3.9.5]

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Karlshuld verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist das Plangebiet als Bolzplatz sowie als Flächen für Landwirtschaft aus.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

A.4.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die betroffenen Teilflächen der Flst. 464/2 sowie das Flst. 457/175 sind mangels qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) bzw. im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) aufgrund des Abstandes zwischen den bestehenden Gebäuden von ca. 380 m derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Damit ist ein Bebauungsplan erforderlich ist, um Baurecht zu schaffen (§ 1 Abs. 3 BauGB).



Abbildung 6: Katastralauszug mit Markierung des Plangebiets; Quelle: BayernAtlas, 2026

A.4.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Südlich des Plangebiets liegt das amtlich kartierte Biotop (§ 30 BNatSchG) „Biotop in den Freianlagen im Haus im Moos“ (Biotophauptnummer 7334-1122). Andere Schutzgebiete sind nicht ka

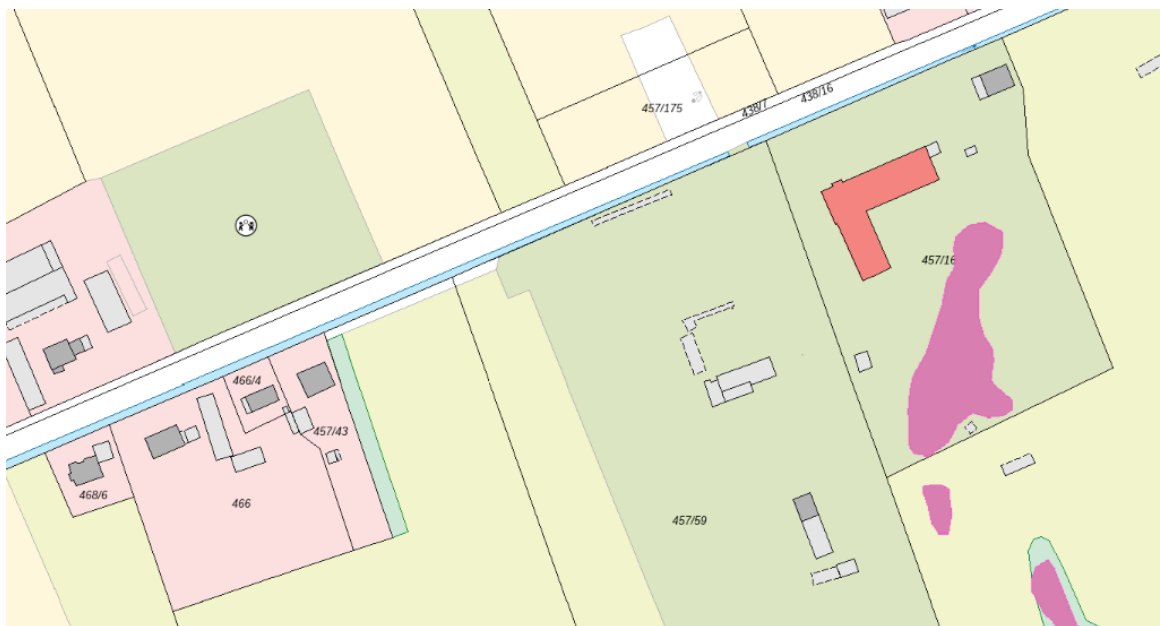


Abbildung 7: Katastralauszug mit Biotop-Kennzeichnung ; Quelle: BayernAtlas, 2026

A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

A.4.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen 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), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.4.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland, Gewässer

A.4.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.4.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Vereinsheims. Da dies in modularer Containerbauweise errichtet werden soll, und dafür lediglich eine geschotterte Fläche für die Fundamentstreifen sowie für die Stellplätze angelegt wird, sind folgende Faktoren, die mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet sein werden nur in geringem Ausmaß zu erwarten:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.4.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser

A.4.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.4.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.4.5 Wasserhaushalt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

A.4.6 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.4.7 Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets in ca. 1000 m Entfernung (westlich der Schrobenhausener Straße) ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich dabei um das Bodendenkmal „Freilandstation des Mesolithikums“ (Aktennummer D-1-7334-0037) auf Teilflächen des Flst. 2028, Gemarkung Kleinhohenried sowie des Flst. 1184, Gemarkung Probfeld.

Ein Baudenkmal befindet sich ca. 1800 m östlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um ein Kolonistenhaus, eingeschossiges Wohnstallhaus mit Zwerchhaus und Satteldach aus dem dritten Viertel des 19. Jahrhunderts (Aktennummer D-1-85-139-6).

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Durch die Planung soll die Errichtung eines Vereinsheims in fußläufiger Entfernung zum bestehenden Fußballplatz ermöglicht und die gesamte Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinssportanlage“ gesichert werden. Der künftigen Nutzung als Grünfläche im östlichen Plangebiet wird gegenüber dem Flächenverlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche der Vorrang eingeräumt, um mit der Errichtung eines Vereinsheim nicht nur die hygienischen Rahmenbedingungen (WC-Anlage, Duschen, Umkleiden) zu verbessern, sondern auch das sonstige Vereinslebens, wie Vereinssitzungen, Sportlerehrungen oder Feiern als Teil des Breitensportangebotes in Karlshuld zu fördern.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die südwestliche Teilfläche des Flst. 464/2, Gmkg. Kleinhohenried, welches bereits jetzt und auch künftig als Fußballplatz genutzt wird, einen Teil der Straße „Kleinhohenried“ sowie das Flst. 457/175, Gmkg. Kleinhohenried, der Platz für das geplanten Vereinsheim in Containerbauweise und Stellplätzen bieten wird. Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung

A.5.3.1 Maximal überbaubare Grundfläche

Für die westliche Grünfläche (Fußballplatz) erfolgt keine flächenbezogene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, da hier keine flächenrelevante Bebauung vorgesehen ist.

Für die östliche Grünfläche (Vereinsheim) wird die maximal überbaubare Fläche auf 600 m² festgesetzt. Damit wird ein Vereinsheim mit einer maximalen Größe von sechs Bürocontainern sowie 12 Stellplätzen ermöglicht.

A.5.3.2 Höhe der baulichen Anlage

Für die westliche Grünfläche (Fußballplatz) wird eine maximale Höhe von 6,00 m für einen Ballfangzaun festgesetzt.

Für die östliche Grünfläche (Vereinsheim) wird die traufseitige Wandhöhe auf höchstens 3,00 m festgesetzt, im Übrigen auf höchstens 4,00 m. Die Straßenmitte vor der Grundstückszufahrt ist dabei der untere Bezugspunkt. Die Wandhöhe wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut gemessen. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe geringfügig unterschreiten, sind zulässig.

A.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von höchstens 200 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlshuld anzuwenden.

A.5.5 Grünfläche

Es wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für den Vereinssport“ festgesetzt.

A.5.6 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch zu integrieren, werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Dächer

Als zulässige Dachformen werden Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad festgesetzt. Als Dachfarben sind rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zulässig. Solarenergieanlagen sind aufgeständert oder in dachparalleler Ausführung ausschließlich in rechteckiger Modulgesamtfläche zulässig.

Fassaden

Zulässiges Fassadenmaterial ist glatter Putz oder Holzverschalung.

Einfriedungen

Innerhalb der westlichen Grünfläche (Fußballplatz) ist hinter der Torlinie die Errichtung eines max. 6,00 m hohen Ballfangzauns zulässig; der untere Bezugspunkt ist die endgültige Geländeoberfläche.

Der Ballfangzaun ist im unteren Bereich (4,00 m) als Maschendraht in handelsüblicher Drahtstärke, im oberen Bereich (2,00 m) als weißes oder transparentes Netz auszuführen und muss einen Bodenabstand von mindestens 0,1 m besitzen. Der untere Bezugspunkt ist die endgültige Geländeoberfläche.

Geländeänderungen

Geländeänderungen sind nur bis zum unteren Bezugspunkt zulässig. Im Umgang mit Bodenaushub sind die geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

A.5.7 Grünordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.8.1 Bewertung des Bestandes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.9 Immissionsschutz

Eigentümer, Besitzer und Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

men. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

A.5.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.5.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Straße Kleinhohenried dient als Erschließungsstraße. In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

A.5.10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Bayernwerk)

A.5.10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist gegeben.

A.5.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Gemeinde Karlshuld wird im Vakuumsystem entwässert; die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone breitflächig zu versickern (z.B. Muldenversickerung). Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist aufgrund den hohen mittleren (MHGW) Grundwasserstand nicht möglich.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Karlshuld.

Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Hausdrainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

Auf den Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Oberbodenschicht breitflächig zu versickern.

Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal oder auf die öffentliche Straße entwässert werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, besteht gemäß Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht des Bauherrn gegenüber dem Gesundheitsamt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlshuld verwiesen.

A.5.10.5 Abfallentsorgung

Müllgefäße sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Nebengebäuden untergebracht werden. Sie sind am Abfuhrtag zur Leerung an die Straße „Kleinhohenried“ bereitzustellen.

A.5.10.6 Brandschutz

Im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung ist der abwehrende Brandschutz sicherzustellen.

▪ Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist durch die Feuerwache im Hauptort Karlshuld eingehalten.

▪ Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Der Grundsatz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen. Sofern noch nicht gegeben, ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

▪ Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben sind im Rahmen der Er-

schließungsplanung zu berücksichtigen. Dies ist durch die bestehende Straße „Kleinhohenried“ sichergestellt.

A.5.10.7 Stellplätze

Auf die anzuwendende Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlshuld wird verwiesen.

A.5.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Grünfläche	12.787 m ²	30,38%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.579 m ²	69,62%
Fläche gesamt	18.366 m²	100 %

A.6 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf.

A.7 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche, zeichnet sich jedoch durch einen sehr hohen Grundwasserstand aus (Niedermoorgebiet).

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich geringe Umweltauswirkungen. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen auf einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha lediglich eine Flächenversiegelung von max. 600 m² und eine geringe Höhenentwicklung des Vereinsheims (traufseitige Wandhöhe max. 4 m, Dachneigung max. 10 Grad) sodass der Eingriff in den Boden und Landschaftsbild gering ausfällt. Es ergibt sich jedoch gegenüber dem derzeit gültigen Baurecht ein Eingriff in Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen bezüglich des Boden- und Klimaschutzes.

Die Nutzungen führen nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur.

B Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf die Fläche des geplanten Vereinsheims (Grünfläche rechts) sowie den Fußballplatz (links hinter Maisfeld); Quelle: BayernAtlas, 2026	4
Abbildung 2: Luftbild Fußballplatz in Kleinhohenried; Quelle: google.earth, 2026	5
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 6: Katasterauszug mit Markierung des Plangebiets; Quelle: BayernAtlas, 2026	9
Abbildung 7: Katasterauszug mit Biotop-Kennzeichnung ; Quelle: BayernAtlas, 2026.....	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	16
--	----

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure