

2. SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 18.05.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

6.2 BPlan Nr. 34 "Pfünzer Straße"; Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat Adelschlag beschließt die vorbereiteten Abwägungsbeschlüsse v. 21.04.2026 zum Bebauungsplan Nr.34 „Pfünzer Straße“ der Gemeinde Adelschlag en bloc.
Gleichzeitig wird beschlossen, dass der sich der aus den Abwägungsbeschlüssen ergebende neue Entwurf des Bebauungsplans Nr.34 „Pfünzer Straße“ in der Fassung vom 18.05.2026 ins Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB geschickt wird.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Adelschlag, 25.06.2026

Stefan Fäustlin
Geschäftsleiter





Gemeinde Adelschlag Bebauungsplan Nr. 34 „Pfünzer Straße“, Ortsteil Pietenfeld

I. Abwägung der Stellungnahmen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1/ Abs.2 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Anregungen/Bedenken	Beschlussvorschlag
Vodafone GmbH	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.03.2026 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Keine Einwände
LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt Augsburg	Mit E-Mail vom 13.03.2026 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o. g. Vorhabens. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist all-gemein gering, sie ist grundsätzlich	Keine Einwände

	kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen wer-den, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bay-ern.de > Standortauskunft > Geogefahren Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821 9071-1390), Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschafts-pflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	
Landratsamt Eichstätt Bauverwaltung	Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 wie folgt Stellung genommen: <u>Bedarfsanalyse</u> Die im Flächennutzungsplanverfahren beigefügte Bedarfsanalyse von 2021 ist zu aktualisieren. In der vorgelegten veralteten Bedarfsanalyse sind insbesondere nicht die mittlerweile ausgewiesenen Bebauungsplangebiete der Bebauungspläne „Luderhäusl II“ und „Römervilla“ enthalten. Auch ansonsten ist der aktuelle Bedarfsstand zu berücksichtigen und in der Begründung bzw. Bedarfsanalyse zu ergänzen. Daneben ist Aktivierungsquote bei Baulücken nicht nachvollziehbar und nicht richtig angegeben worden. Die Aktivierungsquote für Baulücken in Bebauungsplangebieten ist grundsätzlich 100%, auch wenn die Grundstücke nicht oder nicht mehr im Eigentum der Gemeinde stehen, da das Bauland ja von der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans geschaffen wurde. In Bebauungsplangebieten sind daher auch Rückbehalte von Baugrundstücken für Eigentümer voll anzurechnen. Daher wird immer davon abgeraten, solche Rückbehalte für Eigentümer zu gewähren, da hier meist Bauland ohne Bauzwang zur Verfügung gestellt wird und diese Grundstücke dann oftmals langfristig unbebaut bleiben. Erschließung:	Die Bedarfsanalyse wird aktualisiert Angaben zur Erschließung werden

	In der Begründung wird nur teilweise auf die Erschließung eingegangen. Die Angaben zur Erschließung insbesondere hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und weitere Versorgungleitungen sind noch zu ergänzen. Private Grünflächen: Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Grünflächen bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt werden. Dies sollte auch als Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden. Alternativ könnten anstatt von privaten Grünflächen auch Pflanzflächen ausgewiesen werden, da diese dann auch bei der GRZ-Berechnung miteingerechnet werden könnten. Dächer: Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 18° - 40 ° festgesetzt. Dabei wird aber nicht unterschieden, ob ein Vorhaben mit Dachneigung bei E+I+DG und einer zulässigen Wandhöhe von 7,50 m oder ein Vorhaben mit E+DG mit einer zulässigen Wandhöhe von 4,75 m vorgesehen wird. Bei einer Wandhöhe von 7,50 m bei E+I+DG und einem Satteldach mit 40 ° Dachneigung wäre somit eine deutlich größere Höhenwicklung des Wohngebäudes möglich als bei allen anderen möglichen Gebäudetypen. Damit eine einheitliche Höhenentwicklung geregelt wird, sollte die Dachneigung bei E+I+DG deutlich geringer als 40° festgesetzt werden. Baugrenzen: Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sollten noch vermaßt werden. Einfriedung: Die Regelungen zu den Einfriedungen sollten genauer definiert werden. Mauern sind demnach nicht zulässig, Gabionen sind aber keine Mauern und wären demnach wohl zulässig. Es sei den Gabionen sollen durch die Regelung in Nr. 3.1 ausgeschlossen sein? Dies sollte daher noch genauer definiert werden, damit es für die Bauherren erkennbar ist, was sie errichten dürfen. Ansonsten besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Einverständnis. Die anliegenden Stellungnahmen bitten wir im Verfahren zu berücksichtigen.	noch ergänzt Die ausgewiesenen Grünflächen werden als Pflanzflächen ausgewiesen werden Die Dachneigung bei E+I+DG wird geringer als 40° festgesetzt . Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen werden noch vermaßt Für die Einfriedungen werden klare Vorgaben getroffen
Landratsamt Eichstätt Naturschutz	Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit dem o. g. Bebauungsplan unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen Einverständnis: Auflagen: 1. Wie unter 3. a der Begründung bzw. des Umweltberichts zum	

	Bebauungsplan beschrieben, ist im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit uns als unterer Naturschutzbehörde Maßnahmenkonzepte für die externen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 226 und 226/1 der Gemarkung Pietenfeld festzulegen. 2. Nach Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden (nähere Informationen hierzu unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleichersatz/index.htm) 3. Da der Blutrote Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) pflegeintensiv ist und durch starke Verbreitung häufig andere Pflanzenarten zurückdrängt, ist die Art von der Pflanzliste zu streichen.	Wird erledigt Wird erledigt Der Blutrote Hartriegel wird von der Pflanzliste gestrichen
Landratsamt Eichstätt techn. Hochbau	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 „Pfünzler Straße“ in Pietenfeld besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.	Keine Einwände
Landratsamt Eichstätt Umweltschutz	Gegen die Aufstellung des Bplanes Nr. 34 bestehen keine Bedenken	Keine Einwände
Landratsamt Eichstätt Wasserrecht	Aus wasserrechtlicher Sicht besteht Einverständnis.	Keine Einwände
Regierung von Oberbayern	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab. Vorhaben ab. Sofern sich Inhalte unserer Stellungnahme nur auf eine Bauleitplanung beziehen, wird dies kenntlich gemacht. Planung: Bereich 1- Wohnbaufläche (FNP und Bebauungsplan): Die Gemeinde Adelschlag beabsichtigt die Änderung der Flurstücke Nr. 868 (Teilfl.), 869 (Teilfl.) sowie 869/23 in einem Flächenausmaß von 0,95 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen zum Teil bereits als Wohnbauflächen sowie zum Teil als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung soll die bereits bestehende Wohngebietsfläche auf Flurstück Nr. 868 nach Norden erweitert werden. Die o.g. Flurstücke sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 869 sowie die Flurstücke Nr. 1174 (Teilfl.), 1174/1 (Teilfl.) und 1175/1 (Teilfl.) mit einem Flächenausmaß von 0,95 ha sollen hingegen aus der bestehenden Wohngebietsfläche herausgenommen und künftig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden. Der entsprechende Bebauungsplan „Pfünzler Straße“ zur o.g. Flächennutzungsplanänderung sieht die Errichtung von 21 Bauparzellen mit Flächen zwischen 650 m² und 800 m² auf den Flurstücken Nr. 868 (Teilfl.),	

	869 (Teilfl.) sowie 869/23 vor. Die gegenständlichen Bauleitplanungen nördlich der bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils Pietenfeld sollen der Schaffung attraktiver Wohnräume für junge Familien und einer bedarfsgerechten Stadtplanung sowie Infrastrukturentwicklung für Jung und Alt dienen. Geplant sind Einzel- sowie Doppelhäuser, die rund 60 Einwohnern Unterkunft bieten können. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Bereich 2 - Gemeinbedarfsfläche (FNP): Westlich der Siedlungsflächen des Ortsteils Pietenfeld am Rand des Waldgebietes liegt die zweite Fläche, die im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung einer Änderung unterliegen soll. Die Fläche, die mutmaßlich auf den Grundstücken Nr. 1182 (Teilfl.) sowie 1193 (Teilfl.) liegt, soll künftig als Gemeinbedarfsfläche für die Waldspielgruppe dargestellt werden. Aktuell ist das Gebiet eingezäunt und beinhaltet eine historische Forsthütte. Wir bitten im weiteren Verfahrensverlauf die konkreten Flurstückangaben für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche vorzulegen. Bewertung: Bereich 1 - Wohnbaufläche (FNP und Bebauungsplan): Siedlungsentwicklung und Bedarf: Im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Maßgabe zu flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. LEP 3.1 (G); LEP 3.2. (Z); RP 10 3.1.1 (G), RP 10 3.2.1 (Z)) ist die gleichwertige kompensatorische Rücknahme von Flächen parallel zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich zu begrüßen. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen (vgl. Begründung zu LEP 3.2 (Z)). In den vorliegenden Unterlagen vom 21.02.2026 werden einige Aussagen zum Bedarf der Gemeinde Adelschlag an neuen Siedlungsflächen gemacht. Hiernach beläuft sich der derzeitige Einwohnerstand auf 3.085 Einwohner. Für das Jahr 2033 wird gemäß Demographiespiegel eine Einwohnerzahl von 3.300 prognostiziert. Darüber hinaus wird auf einen Bedarfsnachweis vom 01.12.2021 verwiesen. Aus landesplanerischer Sicht ist der dargelegte Bedarfsnachweis im Hinblick auf die vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Landesentwicklung herausgegebenen „Anforderungen an die Prüfung des	Im weiteren Verfahren werden die Flurstückangaben vorgelegt Rücknahme wird begrüßt
--	---	--

	Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05.12.2023), bei erstmaliger planerischer Inanspruchnahme von bisher unbeplanten und unbebauten Flächen (vgl. LEP zu 3.2 (B)) nachvollziehbar und detailliert ausgearbeitet, entspricht jedoch nicht mehr vollständig dem aktuellen Datenstand. Seit Erstellung des vorgelegten Bedarfsnachweises haben sich die tatsächlich eingetretenen Strukturdaten der Gemeinde Adelschlag sowie die bestehenden Flächenpotenziale geändert. Trotz der veralteten Daten kann der Bedarfsnachweis im Rahmen der o.g. Planungen vor dem Hintergrund der gleichwertigen kompensatorischen Rücknahme von Flächen akzeptiert werden. Für künftige Entwicklungen weisen wir jedoch darauf hin, dass Bedarfsnachweise vorzulegen sind, die die seit 01.12.2021 geänderten Strukturveränderungen und Flächenpotenziale transparent darstellen. <u>Demographischer Wandel:</u> Die o.g. Planungen verfolgen das Ziel, attraktive Wohnräume für junge Familien sowie eine bedarfsgerechte Stadtplanung zu schaffen und Infrastruktur für Jung und Alt zu gewährleisten. Die gegenständlichen Bauleitplanungen sind bestrebt, im Einklang mit LEP 1.2.1 (Z) zur Beachtung des demographischen Wandels bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu stehen. Dennoch sehen die Planungen ausschließlich die Bebauung durch Einzelhäuser und Doppelhäuser vor. Dies wird im Hinblick auf den demographischen Wandel kritisch gesehen. Um die in der Begründung genannte Infrastruktur für Jung und Alt zu gewährleisten, wird dringend empfohlen, auch altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnformen zu berücksichtigen. <u>Flächensparen:</u> Zudem 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 (vgl. LEP 3.1.1 (G), RP 10 3.1.1 G). Auch im Hinblick auf diesen landesplanerischen Belang wird die Bebauung durch Einzelhäuser und Doppelhäuser mit Bedauern zur Kenntnis genommen. Im Interesse des Flächensparens regen wir an, die GRZ (derzeit 0,35) anzuheben und verdichtete Bauformen, unter anderem auch aufgrund der sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage, stärker zu berücksichtigen. In den vorliegenden Planunterlagen wird genannt, dass die Gemeinde bestrebt ist, Baulücken, Leerstände, Brachen und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Um weitere Baulücken zu vermeiden, raten wir, konkrete	Der Bedarfsnachweis wird überarbeitet Wird zur Kenntnis genommen Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
--	---	---

	Bauverpflichtungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Begründung mitaufzunehmen. Zusätzlich empfehlen wir konkrete Aktivierungsstrategien, um Baulücken zeitnah zu schließen. Werden die dargestellten Grundstücke nicht zeitnah bebaut, sollte überlegt werden, auch diese zurückzunehmen, um Grund und Boden gemäß LEP 3.1.1 (G) sowie RP 10 3.1.1 (G) zu sparen. <u>Klima:</u> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden (vgl. LEP 1.3.1 (G)). Ferner besagt das Landesentwicklungsprogramm, dass den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (vgl. LEP 1.3.1 (G)). Zudem sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. 1.3.2 (G)). Die gegenständliche Planung sieht vor, die Versiegelung grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Auch sollen Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Das geplante Regenwassermanagement ist aus landesplanerischer Sicht ebenfalls zu begrüßen. Darüber hinaus ist die Errichtung von Solaranlagen zulässig. Die genannten Bestrebungen stehen im Einklang mit LEP 1.3.1 (G) und LEP 1.3.2 (G). Zudem trägt die Zulässigkeit von Solaranlagen gemäß LEP 6.1.1 (Z) zur sicheren und effizienten Energieversorgung sowie LEP 6.2.1 (Z) zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung. Gemäß Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt handelt es sich bei den o.g. Flächen auf den Flurstücken Nr. 868 (Teilfl.), 869 (Teilfl.) sowie 869/23 um Flächen von geringer Bedeutung als Ausgleichsraum, die unempfindlich gegenüber Bauvorhaben sind. <u>Grünflächen:</u> Die vorgesehene Umgrünung des geplanten Wohngebietes auf den Flurstücken Nr. 868 (Teilfl.), 869 (Teilfl.) sowie 869/23 beachtet grundsätzlich RP 10 3.4.4 (Z), wonach auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden soll. Es wird empfohlen, die Planung dergestalt zu konkretisieren, dass eine wirksame und qualitative Eingrünung des Ortsrandes gewährleistet wird, beispielsweise mittels Festsetzungen für	Eine wirksame und qualitative Eingrünung des Ortsrandes wird gewährleistet, es erfolgt eine Festsetzung für Heckenpflanzungen.
--	---	---

	Heckenpflanzungen. <u>Bereich 2 - Gemeinbedarfsfläche (FNP):</u> Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans lässt konkrete Aussagen zur geplanten Nutzung der Gemeinbedarfsfläche vermissen. Gemäß diesen ist lediglich die angestrebte Nutzung als Waldspielgruppe und Gemeinbedarfsfläche bekannt. In bilateraler Abstimmung mit dem Architekturbüro Böhm wurde ergänzt, dass das vorhandene Forsthaus mit Vordach und Nebengebäuden als Unterstand vorgesehen ist und darüber hinaus keine weitergehenden Planungen für die geplante Gemeinbedarfsfläche bestehen. Die Unterlagen sind diesbezüglich zu konkretisieren. <u>Freiraumstruktur</u> Der Umgriff der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Altmühltal (Südliche Frankenalb), in der Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie im gem. RP 10 7.1.8.3 Z festgelegten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 03 - Hochalb. Gemäß einschlägigem Regionalplan sollen insbesondere Gebiete als Landschaftsschutzgebiet gesichert werden, die zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind, der Neuentstehung großflächiger, naturnaher Lebensräume dienen und als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung besitzen (vgl. RP 10 7.1.10.3 (Z)). Des Weiteren soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals im Naturpark Altmühltal nachhaltig gesichert bleiben (vgl. RP 10 7.1.10.4 (Z)). Darüber hinaus sollen rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler weiterhin gesichert bleiben (RP 10 7.1.10.7 (G)). Das Landschaftsbild des Naturparks Altmühltal soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (vgl. RP 10 7.1.6.1 (G)). Darüber hinaus soll das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern erhalten werden. Insbesondere auf den charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und im Talgrund sollen Aufforstungen nicht erfolgen. Die noch weitgehend naturnahen Fluss- und Bachläufe des Altmühltals und seiner Nebentäler sollen erhalten werden (vgl. RP 10 7.1.6.2 (Z)). RP 10 7.1.6.3 (Z) besagt zudem, dass das landschaftliche Erscheinungsbild der Hochfläche der Südlichen Frankenalb und des Anstiegs zur Südlichen Frankenalb durch	Die Unterlagen werden konkretisiert.
--	---	---

	geeignete Maßnahmen aufgewertet werden soll. Bezüglich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 03 – Hochalpb trifft der einschlägige Regionalplan folgende Aussagen: - Wertvolle ehemalige Kalksteinbrüche und Schutthalden sollen als Sekundärlebensräume gesichert werden. - Kleinstrukturen und Sonderstandorte wie Dolinen, Tümpel, Lichtungen, Altholzinseln, kleinflächige Abgrabungen sollen erhalten und entwickelt werden. - Bestehende Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume sollen gesichert und entwickelt werden. Vernetzungsstrukturen sollen geschaffen werden. - Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das Landschaftsbild durch Feldraine und Gehölzgruppen belebt werden. - Extensiv genutzte Flächen sollen beibehalten, und wenn möglich, erweitert werden. - Bachtäler sollen als naturnahe Lebensräume entwickelt werden (vgl. RP 10 7.1.8.4.1.3 (G)). Aufgrund der angestrebten Nutzung als Waldspielgruppe sowie bereits vorhandenen Gebäudebestands (Forsthaus) kann bei einem Verzicht von darüber hinausgehenden baulichen Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die o.g. Belange grundsätzlich gewahrt werden können. Eine verbindliche Bauleitplanung hätte o.g. Belangen des Landschaftsschutzes in jedem Fall Rechnung zu tragen. <u>Anbindegebot:</u> Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Plangebiet liegt rund 400 m abgesetzt von einer bestehenden Siedlungseinheit und birgt daher die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft. Darüber hinaus ist die derzeitige Zweckbestimmung „Einrichtungen für soziale Zwecke (Waldspielgruppe)“ aus landesplanerischer Sicht nicht eng genug gefasst und könnte weitere Siedlungstätigkeiten ermöglichen. Der geplante Standort ist nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung in Konflikt mit dem Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z). Wir empfehlen zu prüfen, inwieweit eine Bauleitplanung für den o.g. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans überhaupt erforderlich ist. Ergebnis: <u>Bereich 1 - Wohnbaufläche (FNP und Bebauungsplan):</u>	Die genaue Zweckbestimmung wird geprüft und enger gefasst Es wird geprüft, ob eine Bauleitplanung überhaupt erforderlich ist Der Bedarfsnachweis wird überarbeitet
--	---	---

	Der veraltete Bedarfsnachweis wird kritisch gesehen, vor dem Hintergrund der Flächenrücknahme jedoch akzeptiert. Für künftige Entwicklungen weisen wir allerdings darauf hin, dass Bedarfsnachweise mit aktuellen Zahlen vorzulegen sind. Die weiteren Anregungen, insbesondere zum Flächensparen und dem demographischen Wandel, sind zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die o.g. Bauleitplanungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich 1 nicht grundsätzlich entgegen. <u>Bereich 2 - Gemeinbedarfsfläche (FNP):</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand steht das Vorhaben in Konflikt mit dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (Z) und damit den Erfordernissen der Raumordnung entgegen. Hinweis: Durch Flurstück Nr. 1193/0 verläuft eine Wasserversorgungsleitung für den Zweckverband der Eichstätter Berggruppe (Haupt-Wasserleitungsnetz). Im Anlassfall wird eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde angeraten. Für Rückfragen und Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.	
Stadt Eichstätt	Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom 19.03.2026 von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Pfunzer Straße“ Ortsteil Pietenfeld der Gemeinde Adelschlag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wohlwollend Kenntnis genommen. Gegen das dargelegte Vorhaben werden keine Anregungen und Hinweise erhoben.	Keine Einwände
Deutsche Telekom GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen	

	Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum Bebauungsplan Nr. 34 „Pfünzler Straße“, der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld Stellung. Abwasserbeseitigung <u>Schmutz-/Mischwasser</u> Die Kläranlage Pietenfeld ist derzeit ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis. Rechtlich ist die Abwasserbeseitigung also nicht gesichert. Der zusätzliche Abwasseranfall durch das neue Baugebiet wirkt sich weiter negativ auf die an ihrer Leistungsgrenze stehende Abwasserreinigung aus. Notwendige und erforderliche Reparaturmaßnahmen auf der Kläranlage Pietenfeld sind zudem schnellstmöglich umzusetzen. Der Neubau der Zentralkläranlage in Nassenfels ist ebenfalls zügig voranzutreiben für eine gesicherte Abwasserentsorgung. <u>Niederschlagswasser</u> Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser über ein neues Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation „Vorderer Grund“ einzuleiten. Für die Einleitung aus dem Baugebiet „Vorderer Grund“ läuft derzeit das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren. Das neue Baugebiet „Pfünzler Straße“ ist bereits in den Einzugsgebietsplänen der wasserrechtlichen Antragsunterlagen enthalten. Hinweis zu möglichen Versickerungen auf den Grundstücken: In den Hinweisen zum Bebauungsplan steht: <i>Das von den Dachflächen abfließende überschüssige Wasser und das sich auf den Grundstücken sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.</i>	Es wird an einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis. Zügig gearbeitet. Wird berücksichtigt Wird zur Kenntnis genommen

	Folgende Verordnungen, Regel, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen: - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138) - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153). Es ist nicht ersichtlich, ob das gesammelte Niederschlagswasser der jeweiligen Grundstücke an den Regenwasserkanal angeschlossen werden muss (1. Absatz des Textes), oder ob es zumindest erwünscht ist, dass dezentral auf den Grundstücken versickert werden soll (2. Absatz des Textes). Wir bitten, dies eindeutig zu formulieren. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn zumindest gewisse Teilflächen dezentral versickert werden.	Der Text wird dahingehend ergänzt, dass es wünschenswert, wenn zumindest gewisse Teilflächen dezentral versickert werden
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	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: Im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 226, Gmgk. Pietenfeld liegen folgende Bodendenkmäler: D-1-7133-0031 „Straße der Römischen Kaiserzeit“ 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 gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität, so dass das Ausweisen einer Denkmalfäche als Ausgleichsfläche grundsätzlich begrüßt wird, da mit einer dauerhaft	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen

	extensiven Bodennutzung die Möglichkeit zur langfristigen Erhaltung des Bodendenkmals verbessert wurden. Geringfügige Bodeneingriffe wie Heckenanpflanzungen beeinträchtigen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur im geringen Umfang und erfordern deshalb kein Erlaubnisverfahren. Hingegen ist für größere Bodeneingriffe wie Großbaumpflanzungen oder Oberbodenabträge zur Herstellung einer Magerrasenfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt in diesen Fällen eine Verlagerung der Ausgleichsflächen oder eine Umplanung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer Eingriffsreduzierung zu prüfen, da eine Zustimmung aus denkmalfachlicher Sicht untersagt werden kann (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: "Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist."). Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.blfd.bayern.de zugängliche BayernViewer-denkmal. Die digitalen Denkmalkartierungen sind auch als sog. Geowebdienst (WMS) verfügbar. Die Zugangsdaten und eine ausführliche Beschreibung der technischen Spezifikationen finden Sie im Bayerischen Geoportal (www.geoportal.bayern.de), wenn Sie unter Geodatensuche das Stichwort „Denkmal“ eingeben. Das Geoportal bietet Ihnen zusätzlich auch die Möglichkeit, sich die digitalen Denkmaldaten im BayernAtlas anzeigen zu lassen. Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 226, Gmgk. Pietenfeld 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 übrigen Geltungsbereich verweisen wir auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur	Wird berücksichtigt
--	---	----------------------------

	Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025. - 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. - Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. 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).	
Gemeinde Hitzhofen	Die Gemeinde Hitzhofen erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Pfunzer Straße“, Ortsteil Pietenfeld der Gemeinde Adelschlag.	Keine Einwände
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt	Zur o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In den Begründungen wird auf die Landwirtschaftlichen Immissionen eingegangen. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht gibt es keine Einwände.	Keine Einwände
Planungsverband Region Ingolstadt	Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat die Regionsbeauftragte bzw. die Höhere Landesplanung anhängende gutachtliche Äußerungen abgegeben. In der vorliegenden Form kann den Planungen für den Teilbereich 1 (Wohnbauflächen des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans) zugestimmt werden; für den Teilbereich 2 (Gemeinbedarfsfläche des Flächennutzungsplanes) kann – auch unter Berücksichtigung der Äußerung	Hier wird geprüft ,ob eine

	der Höheren Landesplanung vom 01.04.2026 sowie der Stellungnahme der Regionsbeauftragten vom 01.04.2026 – aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt werden. Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachtlichen Äußerungen zu verweisen.	Bauleitplanung erforderlich ist

Eichstätt, den 21.04.2026