

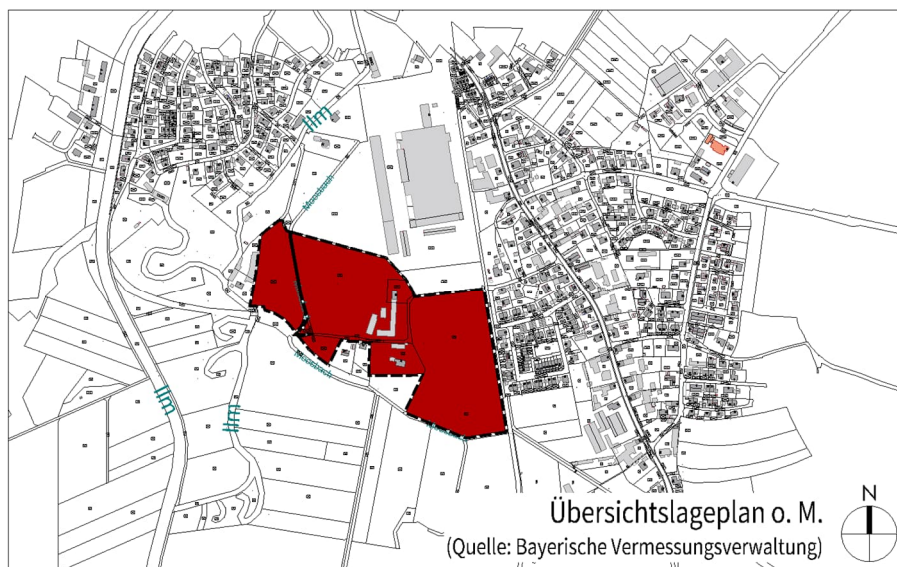
Stadt Geisenfeld

Bebauungsplan Nr. 121

„Sondergebiet Pferdezucht, Pferdesport und Pferdehaltung Ritterswörth“

mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“
und Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP
Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“

Begründung



Entwurf vom 30.07.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 30.07.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

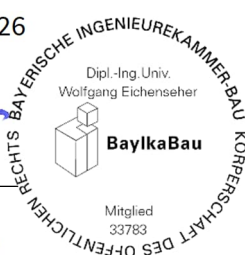
Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 28.07.2025 (INGEOTEC)
- Immissionsschutztechnische Untersuchung - Geruch vom 08.08.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Immissionsschutztechnische Untersuchung - Gewerbelärm vom 07.04.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Grobabschätzung der verkehrlichen Auswirkungen vom 22.08.2025 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 28.08.2025 (LUFTBILDDATENBANK D. Carls GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 22.09.2025 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Entwässerungskonzept vom 02.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 30.07.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Georg Fink

Georg Fink
Fink Reitanlagen
Zehentstraße 10
85445 Aufkirchen



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation.....	7
2.4	Altlasten	8
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan.....	11
3.4	Hochwassergefahren	12
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	13
3.6	Planungsalternativen.....	13
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	14
4.1	Erneuerbare Energien	14
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	14
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	15
5.1	Verkehrskonzept.....	15
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	15
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr.....	15
5.1.3	Gehwege.....	15
5.1.4	Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr.....	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	15
5.3	Technische Infrastruktur	15
5.4	Leitungsrecht	16
6.	PLANUNGSKONZEPT.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.3	Bauliche Gestaltung.....	18
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.....	19
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.	BELANGE DES UMWELT-, NATUR- UND ARTENSCHUTZES.....	19
7.1	Umweltschutz	19

7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	19
7.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP	20
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	20
8.1	Immissionsschutz (Geruch).....	20
8.2	Immissionsschutz (Lärm).....	20
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	22
10.	PLANUNGSSTATISCHE ZAHLEN.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas	5
Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“	7
Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“	7
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur	9
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur	10
Abb. 6: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld, ohne Maßstab.....	11
Abb. 7.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	12
Abb. 8.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	13
Abb. 9: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“	22

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Auftraggeber beabsichtigt, auf den Flurnummern (Fl.-Nr.) 569, 569/1, 569/3, 569/4, 569/7, 573, 579/1 580/7, 580/9, 62/2 (TF), 62/3 Gemarkung Zell/Stadt Geisenfeld, ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Nutzungsbestimmung Pferdezucht, Pferdesport und Pferdehaltung auszuweisen. Auf den bereits teilweise bebauten und für Reitzwecke genutzten Grundstücken soll Baurecht für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Fohlenhofs Ritterswörth, der bis in die 90er Jahre überwiegend zur Pferdezucht diente und ab den 90er Jahren als Ausbildungsstall für Reit- und Dressurpferde genutzt wurde. Derzeit wird die Fläche sowohl landwirtschaftlich als auch zur privaten Pferdehaltung genutzt und soll mangels Hofnachfolger verkauft werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Haltung von ca. 30 – 50 eigenen Pferden des künftigen Nutzers. Eine gewerbliche Unterbringung von Pferden als sog. Einsteller ist nicht geplant.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt, jedoch nur in Teilbereichen als überbaubare Fläche. Da sich die überbaubare Fläche verschiebt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 – Ilmtal, südlich der Stadt Geisenfeld, direkt an der „Ritterswörther Allee“, westlich der Münchener Straße. Es hat eine Größe von ca. 9,3 ha und liegt zwischen einem Gewerbegebiet im Norden und einem Wohngebiet im Osten.

Das Plangebiet überlagert im Norden auf einer Fläche von ca. 770 m² die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“ und Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“. Durch geänderte Grundstücksgrenzen sind die genannten Bebauungspläne im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Sondergebietes in Teilen zu ändern.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis) an und wird im östlichen Bereich teilweise davon überlagert. Im Westen und Osten wird das Gebiet von der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem überlagert. Das Hochwasserschutzgebiet sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete grenzen im Süden und Westen an.

Kartierte Biotope liegen nicht im Umgriff.

Folgendes Bodendenkmal befindet sich auf den Grundstücken: D-1-7335-0025 (Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit Ritterswörth bei Zell). Folgendes Bodendenkmal befindet sich südwestlich: D-1-7335-0126 (Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit ehemalige Wasserburg Ritterswörth).

Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Umweltfachliche Belange wurden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Geisenfeld. Das zu überplanende Grundstück liegt direkt an der „Ritterswörther Allee“, westlich der Münchener Straße.



Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nr. 569, 569/1, 569/3, 569/4, 569/7, 573, 579/1, 580/7, 580/9, 62/2 (TF), 62/3 der Gemarkung Zell/Stadt Geisenfeld.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 569/2 der Gemarkung Zell/Gemeinde Geisenfeld
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 545/1, 566 und 566/1 der Gemarkung Zell/Gemeinde Geisenfeld
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 575, 576, 577, 579/5, 579/2, 580/6 und 580/10 der Gemarkung Zell/Gemeinde Geisenfeld
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 3 der Gemarkung Zell/Gemeinde Geisenfeld

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der „Ritterswörther Allee“ im Süden der Stadt Geisenfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Westen. Im Norden befinden sich Gewerbeflächen. Östlich davon befindet sich das Wohngebiet „Ritterswörth“.

Die Grundstücke sind teilweise bebaut. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus, nördlich davon gibt es Stallungen sowie Lagergebäude. Der Großteil der Fläche ist jedoch geprägt von Grünland und Gehölzstrukturen.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt im Mittel auf 375 m ü. NHN.

Das Plangebiet überlagert zwei bestehende Bebauungspläne im Norden, die in Teilbereichen geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“ weist im überlagernden Bereich ein Gewerbegebiet sowie einen Bestandsbaum auf, der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“ einen öffentlichen Geh- und Radweg sowie eine öffentliche Grünfläche. Der Radweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da er außerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung gebaut wurde.

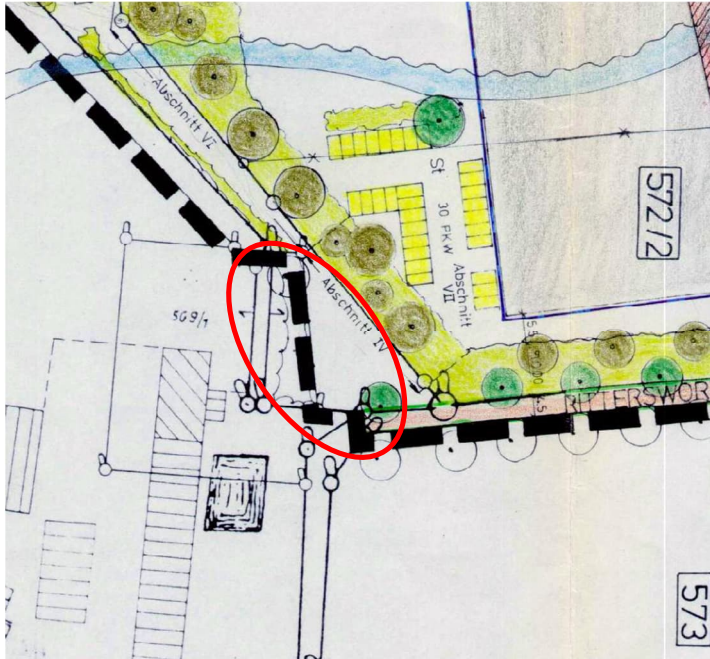


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“

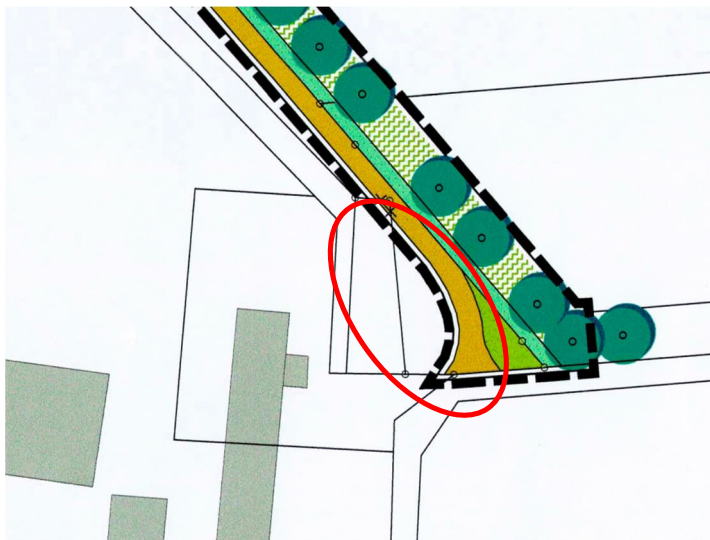


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Osten angrenzende Straße „Ritterswörther Allee“ erschlossen. Die östlich anschließende Münchener Straße verbindet die Gemarkung Zell mit der im Norden liegenden Stadt Geisenfeld. Die Bundesstraße B 300 verläuft in 1,5 km Entfernung nördlich, sodass das Plangebiet gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Überregional ist das Gebiet über die westlich verlaufende Autobahn A9 in Richtung Süden an die Landeshauptstadt München und in nördlicher Richtung an die kreisfreie Stadt Ingolstadt

angeschlossen. Östlich verläuft die Autobahn A93 Richtung Osten in die Universitätsstadt Regensburg.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Als Anlage liegt der Geotechnische Bericht vom 28.07.2025 (INGEOTEC) bei.

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Kampfmittelvorerkundung vom 28.08.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) zusammengefasst. Es konnte kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt werden.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist die Stadt Geisenfeld dem Allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G) ¹). Durch die vorliegende Planung wird an bereits vorhandene Strukturen angeknüpft, es ist ein der Nutzung angemessener Versiegelungsgrad zu erwarten. Der Großteil des Geltungsbereiches bleibt unbebaut. Dem Grundsatz, flächensparend mit Grund und Boden umzugehen, kann damit Rechnung getragen werden.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Geisenfeld liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

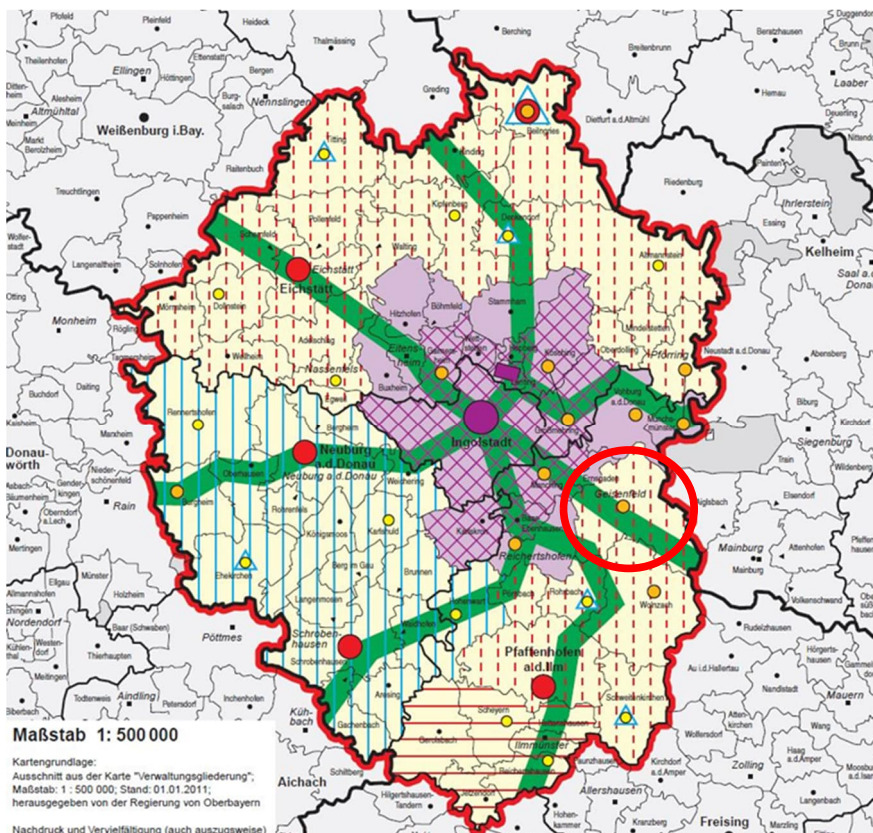


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

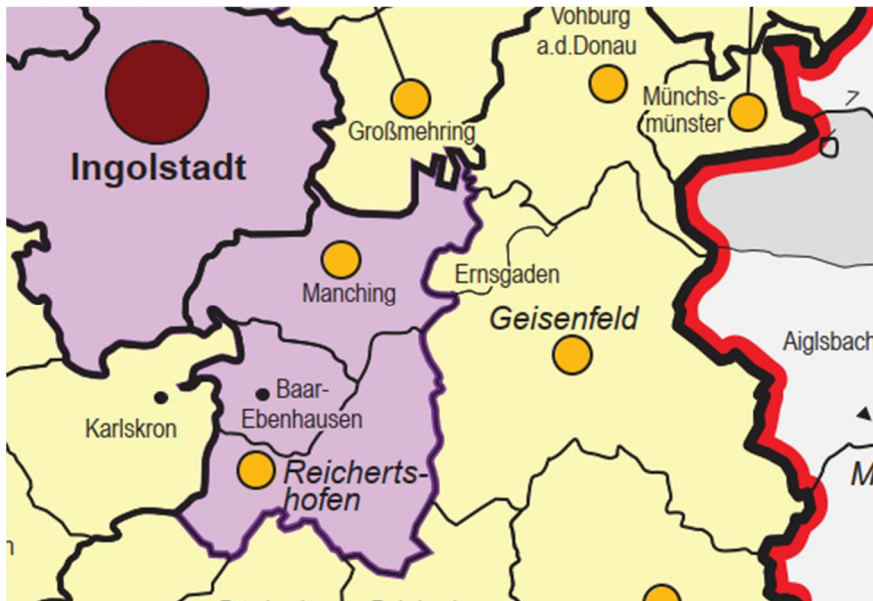


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 befindet sich die Stadt Geisenfeld im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sowie als Mittelzentrum zwischen den Verdichtungsräumen Pfaffenhofen a.d. Ilm und Ingolstadt.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist es, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 3.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 3.2.1 (Z)).

Ebenso ist ein erklärtes Ziel des Regionalplans besonderen Wert auf die harmonische Gestaltung des Übergangs der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu legen. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden (vgl. BIII 3.4.4 (Z)).

Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da zum Teil bereits vorgestörte Flächen in Anspruch genommen werden und auf die Einbindung in die freie Landschaft mit Berücksichtigung des Landschaftscharakters besonders Rücksicht genommen wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt, teilweise als überbaubare und teilweise als nicht überbaubare Fläche.

Nachdem sich der bebaubare Bereich ändert, kann der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

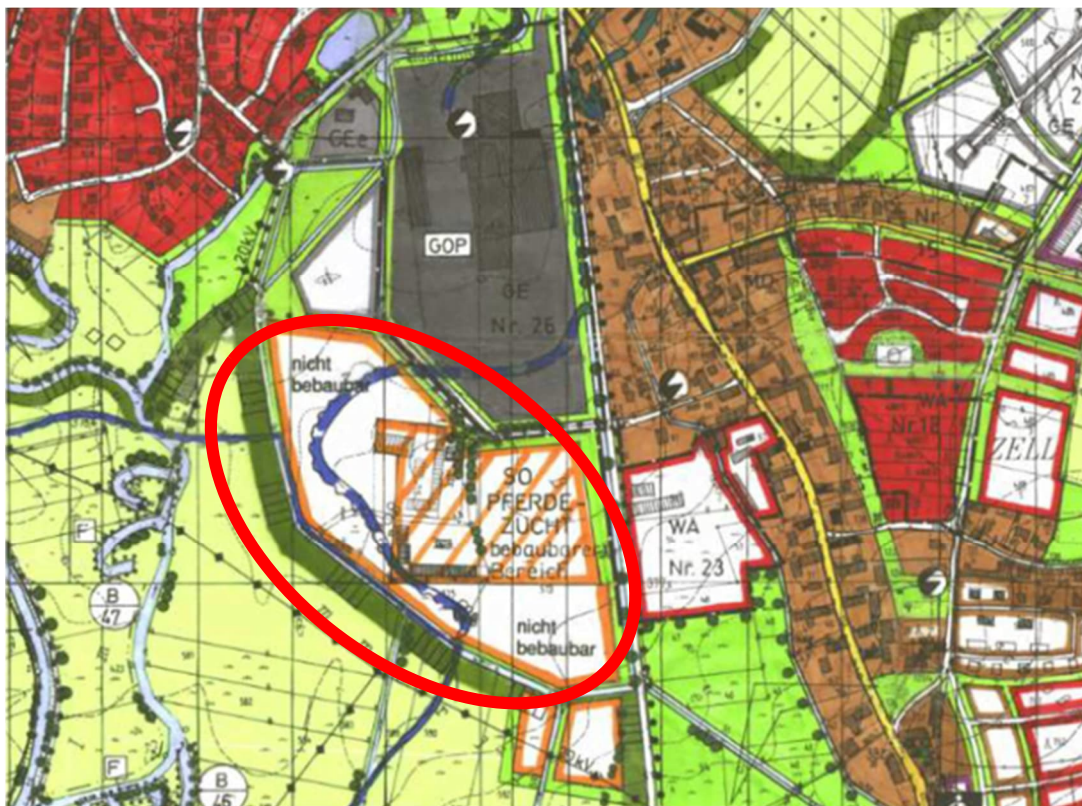


Abb. 6: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld, ohne Maßstab

3.4 Hochwassergefahren

Südwestlich des Plangebiets verläuft ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} . Letztere überlagert das Planungsgebiet im Osten. Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} überlagert das Planungsgebiet sowohl im Osten als auch im Westen.

Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch die Gewässer Ilm, Moosbach und Lauterbach verursacht.



Abb. 7.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

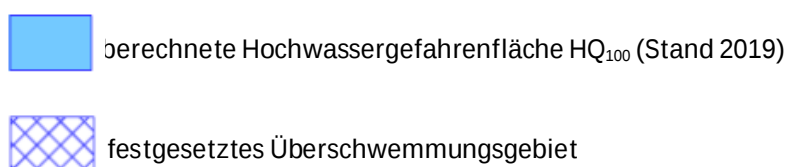




Abb. 8.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

 berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Stand 2019)

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an Hochwassergefahrenflächen sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten und zum Schutz von abfließendem Wasser ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise einzuhalten. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“ und Nr. 46 „Gewerbegebiet Wolf II (Einschließlich Teiländerung des BP Nr. 26 „Gewerbegebiet Wolf“)“.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet Ritterswörth Zell – 2. Änderung“ an.

3.6 Planungsalternativen

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) zu untersuchen. Planungsalternativen wurden betrachtet und geprüft. Für die Planung eines Gebietes für Pferdehaltung bieten sich weitestgehend ebene, freie

Flächen an. Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um eine solche Fläche, die zudem bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist. Da im Planungsgebiet außerdem bereits notwendige Strukturen wie Reitplätze oder ein Wirtschaftsgebäude vorhanden sind und sich die Nutzung der Flächen nicht ändern wird, hat die Prüfung ergeben, dass keine geeigneten Flächen anderswo verfügbar sind.

Eine Verwirklichung des Vorhabens an dieser Stelle wird demnach als sinnvoll erachtet.

Insgesamt stehen in der Stadt Geisenfeld derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Stadtgebiet wird aus o. g. Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb allgemein zulässig.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Da die Nutzung der Fläche nicht verändert wird und nicht zu einem hohen Grad an Versiegelung beiträgt, kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem bleiben vorhandene, wertvolle Hecken- und Baumstrukturen weitgehend bestehen.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 800 m fußläufiger Entfernung Richtung Osten befindet sich die Haltestelle „Gadenerstraße“ der Linie 580, die Geisenfeld, Wolnzach und Rohrbach verbindet.

Etwas weiter entfernt, in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung Richtung Süden befindet sich an der Dekan-Trost-Straße eine weitere Haltestelle derselben Buslinie.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Gehwege

Das Plangebiet ist nicht über Gehwege erreichbar.

5.1.4 Grundstückszufahrten und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt durch eine Zufahrt über die „Ritterswörther Allee“ im Osten.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist vollumfänglich an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Gemäß Geotechnischem Bericht vom 28.07.2025 (Geotechnisches Büro INGEOTEC) ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des Bodens sowie des hohen Bemessungswasserstands nicht im erforderlichen Umfang möglich.

Dem als Anlage beigefügten Entwässerungskonzept vom 02.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH) sind je Teilgebiet die Grundsätze der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Art der Versickerungsanlagen, die Bemessung der Versickerungssysteme sowie Aussagen zum Umgang mit Schutzwasser für das gesamte Plangebiet zu entnehmen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

5.4 Leitungsrecht

Durch die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche verfolgt die Stadt Geisenfeld das städtebauliche Ziel einer zukunftsorientierten Ersatzanbindung/Ersatzzufahrt bei Sanierungsausfall bzw. Ausbauausfall der bestehenden Zufahrt „Ritterswörther-Allee“ um die planungsrechtliche Grundlage zur dauerhaften Sicherung der verkehrlichen und versorgungstechnischen Anbindung des Plangebiets zu erhalten.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Pferdezucht, Pferdesport und Pferdehaltung“ festgesetzt.

Das Plangebiet wird in drei Teilgebiete unterteilt, die zwischen Wohnen und Einrichtungen für Pferdehaltung, -sport und -haltung unterscheiden.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird dem Sondergebiet SO 1 zugewiesen, der Gebäude und Anlagen für Reitzwecke sowie Koppelflächen umfasst. Hierunter fallen Stallungen, Wirtschaftsgebäude, Reithallen und Reitplätze. Zusätzlich zu den baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen sind mobile Weidehütten auf den Koppelflächen zulässig, um den Tieren während des Weidegangs Schutz vor der Witterung zu bieten.

Im Sondergebiet SO 2 sind Wohngebäude sowohl für den zukünftigen Betriebsleiter als auch für Personal und Aufsichtspersonen zulässig, um die Versorgung der Tiere dauerhaft sicherzustellen und bei Notfällen eingreifen zu können.

Das Sondergebiet SO 3 umfasst den Bereich des Wohnhauses des derzeitigen Besitzers. Durch den geplanten Verkauf des Großteils der Flächen und dem daraus resultierenden Wechsel des Betriebsleiters wird durch die Ausweisung des SO 3 sichergestellt, dass das Wohnrecht im Bestandshaus erhalten bleibt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und einer Traufhöhe je Teilgebiet festgesetzt, um zu gewährleisten, dass es zu keiner Einschränkung der notwendigen baulichen Anlagen kommt, sie sich aber verträglich in die Landschaft einfügen und den Charakter des Gebietes nicht verändern.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese wurden so angeordnet, dass eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes unter dem Aspekt des Flächensparens gewährleistet ist.

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

6.3 Bauliche Gestaltung

Unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer in begrünter Ausführung, da sich diese Bauweise vor allem bei einstöckigen, großen Gebäuden bewährt hat. Die Dachdeckung von Satteldächern wird auf Ziegeldeckung in naturrot beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Eine dunkle Dachdeckung ist hinsichtlich des Albedo-Effekts ausdrücklich ausgeschlossen. Helle Dachflächen verhindern das starke Aufheizen der Baukörper und tragen zu einem besseren Kleinklima bei. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden, das heißt, dass die PV-Module flächenbündig mit den Dachziegeln sein müssen oder diese ersetzen.

Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten.

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden, um einen Metallabtrag durch Regenwasser zu verhindern.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Eine Fassadenbegrünung ist unter Anderem zum Erhalt und zur Erhöhung der Artenvielfalt grundsätzlich zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen, um eine Fernwirkung zu vermeiden.

Um Unebenheiten im Gelände auszugleichen, sind Abgrabungen und Auffüllungen in geringem Umfang zulässig, Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten. Stützmauern sind bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 0,5 m über Geländeoberkante zulässig, mehr ist aufgrund des nahezu ebenen Geländes nicht notwendig. Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1 m einhalten. Diese Maßnahmen verhindern, dass Stützwänden eine zu große Dominanz verliehen wird.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, um zu verhindern, dass Großpferde den Zaun überwinden können. Zudem muss die Zaununterkante 50 cm über dem Gelände liegen, um Verletzungen beim Wälzen zu verhindern. Einfriedungen sind nur in Ausführung als Zäune mit waagerechter Holzlattung zulässig, um den typischen Charakter einer Reitanlage zu wahren. Hinterpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind bis zu 2 m zulässig, da diese eine ökologisch wertvolle Abgrenzung darstellen.

6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind in ihrer Höhe begrenzt, wurden jedoch so gewählt, dass sie für Großpferde nutzbar sind. Im Bereich der Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind in erster Linie Offenställe mit wetterfesten Ausläufen geplant, die ganzjährig nutzbar sind.

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig.

7. BELANGE DES UMWELT-, NATUR- UND ARTENSCHUTZES

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Zudem werden weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete von der Planung berührt.

7.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan wird ein Umweltberichts beigelegt, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Ermittlung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage ÖFA – Ökologie Fauna, 91154 Roth, 22.09.2025 mit Aktualisierungen 05.02.2026).

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Immissionsschutz (Geruch)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der lufthygienischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 08.08.2025, Auftrags-Nr. 9107.1 / 2025 – TM, bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Geruchsimmissionen:

Nach der lufthygienischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH können im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausweisung „SO Pferde zucht, - sport, - haltung“ die Abstandsvorgaben nach Bayerischem Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für einen Pferdebestand von 55 Großvieheinheiten (z. B. 50 Pferde, älter als 3 Jahre) erfüllt werden. Die ermittelten Mindestabstände zu Wohn-/Dorfgebiet sind als Baugrenze zu interpretieren. Während im „Inneren Umgriff“ (Mindestabstände Wohn-/Dorfgebiet 62 / 31 m) Stallungen, Paddock und Festmistlager uneingeschränkt möglich sind, ist der „Äußere Umgriff“ (Mindestabstände Wohn-/Dorfgebiet 31 / 15,5 m) geruchsarmen Quellen (Stallung mit typischen Einzelboxen) vorbehalten. In dieser Zone sind Offenställe, Paddock und Festmistlager unzulässig. Pferdekoppeln können im gesamten Umgriff eingerichtet werden. Entsprechende Festsetzungen sind in Planzeichnung und Satzung übernommen.

8.2 Immissionsschutz (Lärm)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH,

Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen umliegender Gewerbebetriebe (hier Fa. Wolf) auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 9425.1 / 2026 – TM vom 07.04.2026 bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im maßgeblichen nord-östlich liegenden Sondergebiet SO2 (Fl.-Nr. 569/1) schutzbedürftige Nutzungen errichtet werden können.

Selbst für heranrückende Büro-/ Wohnbebauung werden durch das Gewerbegebiet *Wolf* mit Erweiterungsflächen *Wolf II* die Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 für Dorf-/ Mischgebiet von tagsüber/ nachts 60 / 45 dB(A) unterschritten. Die Fa. Wolf wird durch heranrückende Bebauung insoweit nicht (unzulässig) eingeschränkt. Eine Baugrenzen mit Grenzflurabstand von 3 m zur nordöstlichen Flurgrenze als Baugrenze ist in Planzeichnung und Satzung übernommen.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich folgende Denkmäler.

Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7335-0126
Lage	Bezirk Oberbayern I Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm I Geisenfeld
Kurzbeschreibung	Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit (ehemalige Wasserburg Ritterswörth)
Verfahrensstand	Benennen nicht hergestellt



Abb. 9: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Das nächstgelegene Denkmal befindet sich westlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Bodendenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer	D-1-7335-0025
Lage	Bezirk Oberbayern I Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm I Geisenfeld
Kurzbeschreibung	Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit (Ritterswörth bei Zell)
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISCHE ZAHLEN

Sonstiges Sondergebiet	ca. 92.000 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Wegefläche</u>	<u>ca. 1.500 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 93.500 m ²