

TOP 8 öffentlich **Anwesend: 14**
Bebauungsplan Nr. 32.3 "Am Friedhof" 3. Änderung in Irfersdorf;
- Behandlung der Bedenken und Anregungen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Inhalt:

In der Stadt Beilngries im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ zu decken. Bei der Ausweisung bzw. der Umsetzung des neuen Baugebietes sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Am Friedhof“ 2. Änderung liegen. Weiterhin ergibt sich ein Planungserfordernis aus der Möglichkeit im Bereich des Friedhofes Flächen für Wohnnutzung auszuweisen. Die bisher für den Friedhof vorgesehene Fläche wurde zu groß dimensioniert und wird daher nicht in vollem Umfang benötigt. Aus diesen Gründen und um ein zeitgemäßes Festsetzungssystem in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 95 festzulegen, ändert die Stadt Beilngries den Bebauungsplan Nr. 32 im Rahmen der 3. Änderung.

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils Irfersdorf bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren. Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus soll die Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt werden, um im Ortsteil Irfersdorf bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst darzustellen und einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellungen der Bauflächen einzubeziehen sowie den Flächennutzungsplan im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 95 „Mandlachweg“ zu berichtigen.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.3 „Am Friedhof“ 3. Änderung sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplans in Beilngries beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022.

Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist abzuwägen.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern Luftamt
- Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung

- Finanzamt Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Immobilien Freistaat Bayern
- Kath. Pfarramt Beilngries
- Ev. Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries, Kämmerei
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding
- Markt Kinding
- Markt Altmannstein
- N-ERGIE AG, Weißenburg
- Deutsche Post AG
- CSG GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Inexio Beteiligungs-GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH
- 1&1 Drillisch AG

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 01.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>Planung Die Stadt Beilngries beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen sowie den Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteiles Irfersdorf an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen anzupassen und einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellung der Bauflächen miteinzubeziehen. Die Änderungsbereiche befinden sich an den Ortsrändern von Irfersdorf.</p> <p>Änderungsbereich 1 Dieser umfasst ca. 1,5 ha und ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Der Änderungsbereich beinhaltet auch den Bereich des sich derzeit im verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“. Der Planbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Änderungsbereich 2 Der Änderungsbereich 2 umfasst ca. 0,45 ha und soll als Dorfgebiet dargestellt werden</p> <p>Änderungsbereich 3 Der Änderungsbereich 3 ist bereit mit einem Wohnhaus bebaut, umfasst 1000 m² und soll als Dorfgebiet dargestellt werden.</p> <p>Änderungsbereich 4 Dieser umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochsenfeld“ von 2000 (ca. 0,85 ha) und ist derzeit lückenhaft bebaut. Der Planbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Bebauungsplan Am Friedhof" Der Planumgriff des Bebauungsplanes befindet sich</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>am nordöstlichen Rand von Irfersdorf. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche, Dorfgebiet sowie Grünfläche dargestellt und bereits zum Teil bebaut.</p>	
<p>Bewertung Flächensparen Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuinanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Der Begründung zu o.g. Planung liegt eine nachvollziehbare Ausführung hinsichtlich des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bei. In der vorliegenden Planung ist jedoch lediglich eine sehr ressourcen- und flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, nach RP 10 B III 1.1.1 (G) sollten grundsätzlich auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In die Begründung ist daher ein Nachweis hinsichtlich der Anwendung dieser mit aufzunehmen. Dabei sind sowohl ortsüblicher Bebauungsdichten (z.B. Einwohner/Siedlungs- und Verkehrsfläche), als auch flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen anzustreben und zu berücksichtigen. Um einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen, sollten auch verdichtete Siedlungsformen Eingang in die Planung finden und die Beschränkung auf eine ausschließliche Einzelhausbebauung dringend überdacht werden.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt Im vorliegenden Bebauungsplan sind gegenüber dem baulichen Bestand bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt. Hinsichtlich der Bauweise sind beispielsweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Gebäuden handelt es sich um einen Bebauungsvorschlag, der als Annahme die bestehenden Strukturen fortführt. Neben der Zulässigkeit von Doppelhäusern sind im Plangebiet je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Des Weiteren ist durch eine GRZ von 0,4 (Höchstwert im Allgemeinen Wohngebiet) sowie durch großzügige Baufenster die Errichtung größerer Kubaturen bzw. eine verdichtete Siedlungsform grundsätzlich gegeben. Eine Festsetzung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen würde der ortsüblichen Bebauung des Ortsteils Irfersdorf entgegen stehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt.</p>
<p>Innentwicklung vor Außenentwicklung Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung wird dargelegt, dass im Stadtgebiet von Beilngries ca. 29 ha Reserveflächen und 229 Baulücken im Umfang von ca. 18,6 ha befinden. In der Begründung sind keine Aussagen zur Verfügbarkeit dieser sehr umfangreichen Flächenpotenziale enthalten. Die Begründung ist um eine ausführliche und nachvollziehbare Darlegung zur Verfügbarkeit der einzelnen Flächenpotenziale zu ergänzen. Darauf aufbauend ist ein weiterer Baustein für ein erfolgreiches und nachhaltiges Flächenmanagement die Anwendung von Aktivierungsstrategien. Hierfür ist vonseiten der</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Wie in der Begründung des Vorentwurfes beschrieben, bestehen in Beilngries 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha. Im Ortsteil Irfersdorf gibt es 35 Baulücken bzw. geringfügig bebaute Grundstücke (Stand Juli 2018). Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde im Jahr 2018 von der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements abgefragt. Demnach besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Veräußerungsbereitschaft an die Stadt Beilngries. Die Stadt kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine Nachverdichtung möglich und auch anzunehmen. Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden. Die Begründung wird entsprechend</p>

<p>Stadt Beilngries darzustellen, welche Maßnahmen ergriffen wurden, um die vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen zu aktivieren (z.B. in Form von regelmäßigen Anschreiben sowie persönlicher Ansprache von Grundstückseigentümern etc.). Die bereits in der Begründung erwähnte Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt kann hier womöglich eine Unterstützung für die Stadt darstellen. (https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flächenmanagement/fmdb/index.htm).</p>	<p>ergänzt. Durch die Stadt Beilngries wird alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potentiale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Zukünftig sind jedoch häufigere Anschreiben bzw. Ansprachen geplant. Die Aktivierungsstrategien der Stadt Beilngries werden in der Begründung weiter ausgeführt. Der Hinweis bezüglich der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Demographie Nach LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Daher empfehlen wir, neben den Bevölkerungszuwächsen, auch die in Folge des demographischen Wandels zu erwartende Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, zu berücksichtigen. Um eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur sicherzustellen empfehlen wir der Stadt Beilngries dringend sich mit der zu erwartenden demographischen Entwicklung auseinander zu setzen. Blickt man auf die voraussichtliche Verteilung der Bevölkerung in Beilngries gemäß Demographie Spiegel Bayern, so wird deutlich, dass die Altersgruppe 65plus bis 2033 um ca. 49 % zunehmen wird. Die Altersgruppe der 18 – 40-Jährigen jedoch um ca. 11 % abnehmen wird. In der vorgelegten Begründung wird geschildert, dass vor die Planung die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum decken soll. Aufgrund des Zuwachses von 49% in der Altersgruppe 65plus empfehlen wir der Stadt die zukünftig veränderten Wohnansprüche aller Bevölkerungsgruppen in die Überlegungen zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung mitaufzunehmen. Die Schaffung von attraktivem, barrierefreiem, altengerechten Wohnraum im Stadtgebiet fördert das Freiwerden von Wohnraum im Bestand durch das Auslösen von Umzugsketten, so dass dadurch auch der jüngeren Bevölkerung Spielräume eröffnet werden, angemessenen Wohnraum zu beziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung in Beilngries wird in der Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>Natur und Landschaft Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

enthalten.	
Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der aufgeführten Belange nicht entgegen.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

2	Regierung von Oberbayern, Bergamt Schreiben vom 06.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Beilngries bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

3	Landratsamt Eichstätt Sg. 42, Bauverwaltung Bezirk Nord Schreiben vom 08.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Zu dem geplanten Bebauungsplan wird aus baurechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen bisher mit der Zweckbestimmung „Friedhof vor gehaltene Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt werden und der Geltungsbereich im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 299/6 der Gemarkung Irfersdorf definiert werden. Die Breite der bisher vorgesehenen Ortsrandeingrünungen wurde im Bereich der Wohnbebauung von 5 m auf 3 m reduziert.</p> <p>Bei Festsetzung Nr. 4.1 und 4.3 wurde zweimal der Begriff „Nebengebäude“ verwendet. Jedoch wurden hier unterschiedliche Dachformen als zulässig festgesetzt.</p> <p>Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Friedhofsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Im jetzt vorgelegten Entwurf wurde lediglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.</p> <p>Hier ist zu beachten, dass eine Bebauung des Friedhofes mit einem Gebäude (z. B. Aussegnungshalle) nach der derzeitigen Planung nicht mehr möglich ist. Sollte eine Bebauung geplant sein, wäre hier eine Überarbeitung erforderlich. In diesem Fall wäre zu beachten, dass die von der Stadt Beilngries getroffenen Festsetzungen Auswirkungen darauf haben könnten, ob es sich insgesamt um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (Mindestanforderung) handelt oder nicht. Die für eine Friedhofnutzung erforderlichen Flächen für Parkplätze wurden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass die Plausibilität, die Eindeutigkeit und die Klarheit der von der Stadt Beilngries im Rahmen der Ihnen obliegenden Planungshoheit getroffenen Festsetzungen nicht von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird. Bei</p>		<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt Neben den in der Festsetzung 4.1 genannten Dachformen sind für Nebengebäude zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° Grad zulässig. Diese zusätzliche Zulässigkeit wird in der Festsetzung 4.3 definiert. Der Begriff Pultdach wird im Entwurf aus der Festsetzung 4.3 entfernt, da dieser im Vorentwurf irrtümlicherweise dort aufgeführt ist. Darüber hinaus ist eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen für Nebengebäude nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich einer Bebauung des Friedhofes mit Gebäuden, wurde im Vorentwurf bereits eine Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen für Friedhofszwecke bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 m² innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Diese Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass bauliche Anlagen für Friedhofszwecke konkreter festgesetzt werden. Folgende bauliche Anlagen für Friedhofszwecke werden im Entwurf als zulässig festgesetzt: Aussegnungshallen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m², Kolumbarien bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m², Müllunterstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m², sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m².</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>offensichtlichen Mängeln kann im Rahmen der Stellungnahme lediglich auf einzelne Unklarheiten hingewiesen werden. Die Verantwortung für die eindeutige Bestimmbarkeit der einzelnen Festsetzungen obliegt der planenden Gemeinde. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Die beigefügten Stellungnahmen bitten wir zu berücksichtigen.</p>	
<p>4 Landratsamt Eichstätt Sg. 44, Immissionsschutz Schreiben vom 08.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Es bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>5 Landratsamt Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 08.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 32.3 "Am Friedhof" 3. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan grundsätzlich keine Bedenken. Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden. Der entsprechende elektronische Meldebogen ist unter folgendem Link zu finden: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt Sind im Rahmen des Pflanzgebotes Sträucher anzupflanzen, so müssen diese bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ stammen. Für Baumarten, welche in den Hausgärten zu pflanzen sind, wird der Anregung nicht gefolgt, da die im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits festgesetzten Bäume eine bessere Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels aufweisen und zudem eine geringere Endgröße ausbilden. Der Hinweis bezüglich des Meldens der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weitergeleitet.</p>
<p>6 Landratsamt Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau Schreiben vom 08.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>7 Landratsamt Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung Schreiben vom 07.06.2022/08.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan der Stadt Beilngries - Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Friedhof“ in Irfersdorf (3. Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Eichstätt keine Einwände, da Kreisstraßen nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

8	IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 06.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Änderung des Bebauungsplans sprächen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen wird.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

9	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Schreiben vom 06.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.3 ‚Am Friedhof‘ in Irfersdorf Stellung.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
<p>Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser Die in der Begründung unter Punkt A.6.12 genannten Rigolen im Pfarrer Zech-Weg, sowie im Hopfenweg sind dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis vorhanden, oder erforderlich ist.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die genannten Rigolen nach dem Stand der Technik errichtet und auch zukünftig betrieben werden können.</p> <p>Ebenso ist zu prüfen, ob die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln eingehalten werden können, da ansonsten eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wäre.</p>		<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt Das Baugebiet „Am Friedhof“ wurde im Jahr 1999 abwassertechnisch erschlossen und das Rigolensystem in Abstimmung und auf Anweisung des WWA Ingolstadt geplant und nach dem Stand der Technik erstellt. Das Rigolensystem ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation mit Drosselklappen angeschlossen und dient als Stauraum zum Schutz vor hydraulischen Überlastungen des Mischwasserkanals. Im Jahr 2008 wurde durch den Einbau einer durchgängigen Sickerleitung der ordentliche Anschluss sämtlicher Hausanschlüsse im Bereich der Rigolen gewährleistet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis war für das Rigolensystem zum Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich. Durch das Änderungsverfahren sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu erwarten, da lediglich die Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden und keine großräumige Erweiterung des Plangebiets erfolgt. Eine Änderung des Rigolensystems ist zudem nicht notwendig, was eine Änderung der Rechtsgrundlagen mit sich bringen würde. Weitere Prüfungen hinsichtlich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind daher nicht notwendig.</p>

10	Bay. Landesamt für Umwelt Schreiben vom 28.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>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).</p> <p>Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme</p>		<p>Die Hinweise werden berücksichtigt In den Planunterlagen werden entsprechende Hinweise zu potentiellen Geogefahren aufgenommen. Sowohl die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.</p>

<p>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. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel.09281/1800-4723, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	
--	--

11	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 07.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Ich bitte zu beachten, dass durch das Plangebiet eine Hubschrauber-Tiefflug-Strecke verläuft. Lärmbelästigungen durch überfliegende Hubschrauber können nicht ausgeschlossen werden. Sowohl am Tag als auch in der Nacht.</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Hubschrauber-Tiefflug-Strecke und den damit verbundenen Immissionen wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>

12	<p>Staatliches Bauamt Ingolstadt Schreiben vom 13.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Von Seiten des Staatlichen Bauamts Ingolstadt bestehen keine Einwände.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

13	<p>Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Donau MDK Schreiben vom 04.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen keine Bedenken gegenüber den aufgestellten Planungen.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

14	Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 27.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Seitens des Bayerische Bauernverbandes als Träger öffentlicher Belange und Vertreter der bayerischen Landwirtschaft besteht gegen die oben genannte Planung keine Einwände.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
15	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Schreiben vom 27.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Wir haben Ihr Schreiben vom 05.06.2022 erhalten und teilen mit, dass von Seiten des Bund Naturschutz keine Einwände zu o. g. Vorhaben bestehen.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
16	Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 05.07.2022/15.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. drei Bauleitplanverfahren der Stadt Beilngries. Für das 1,6 ha große Gebiet nördlich des Mandlachweges am nordöstlichen Ortsrand von Irfersdorf, östlich anschließend an die Bauzeile an der Straße Am Sand und etwas nördlich des Mandlachwegs wird ein Bebauungsplan neu aufgestellt, um die planerische Grundlage im Verfahren nach §13b BauGB für die Errichtung von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäuser im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu schaffen. Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet bereits teilweise als Wohngebiet dargestellt und soll nun ebenso als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Südlich an das Plangebiet angrenzend – östlich der Straße Am Sand sowie südlich der Straße Mandlachweg – befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32, „Am Friedhof“, welcher parallel zur Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 zum dritten Mal geändert wird: Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32, „Am Friedhof“ von 2004 mit zweiter Änderung liegen, weswegen eine dritte Bebauungsplanänderung u.a. bezüglich der Erschließung notwendig ist. Nicht für den Friedhof an der Neuzeller Straße benötigte Erweiterungsflächen sollen im Rahmen der Änderung zudem für eine wohnbauliche Nutzung umgewidmet werden. Des Weiteren erfolgt Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen.		Die Hinweise werden berücksichtigt Auf eine gleichgewichtige Nutzung der Mischgebietsteilflächen wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die übrigen vorgebrachten Hinweise der Handwerkskammer für München und Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der parallel verfolgten Flächennutzungsplanänderung werden diese beiden Flächen (Änderungsbereich 1) im Bereich der jew. Bebauungspläne / Änderungspläne und die jeweiligen Wohnbauflächenausweisungen neu in die Darstellungen übernommen. Auch bereits erfolgte bauliche Entwicklungen werden angepasst dargestellt:

Die überwiegend bereits bebauten Flächen des Änderungsbereich 2 westlich der Straße „Am Seegrund“ werden in die nördlich angrenzende Dorfgebietsfläche einbezogen.

Änderungsbereich 4 liegt am westlichen Ortsrand an der Straße „Am Brunnfeld“ und stellt eine Wohnbaufläche dar und ermöglicht eine Ortsabrundung am westlichen Ortsrand in kleinem Rahmen. Änderungsbereich 3 umfasst Flst. Nrn. 395/1 der Gemarkung Irfersdorf und damit eine bereits seit 2014 mit der entsprechend der Ortsabrundungssatzung Nr. 68 „Haunschild“ überplante Fläche; sie wird nun als Dorfgebiet dargestellt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern äußert sich wie folgt zu den drei o.a. Plan(änderungs)vorhaben im Ortsteil Irfersdorf. Die kleinflächige Darstellung von Mischbauflächen (Änderungsbereich 2 und 3) ist als wichtige Ansiedlungsoption für das nicht wesentlich störende Handwerk und Gewerbe grundsätzlich zu unterstützen. Da gerade für Handwerksbetriebe Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen am Standort sehr wichtig sind, können die neu geschaffenen Flächen ggf. geeignete Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe im Umgriff darstellen. Wir bitten deswegen darum, dass diese Standorte entsprechend ihrem Gebietscharakter (gemäß BauNVO) in ihrer gebietstypischen, gleichwertigen Mischnutzung auch auf lange Sicht entwickelt werden.

Wir möchten im Zusammenhang mit den Wohnbauflächenausweisungen am Nordostrand von Irfersdorf insgesamt betonen, dass gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind und genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz genießen. Als heranrückende Wohnbebauung müssen sich die jeweiligen Planvorhaben nach den gewachsenen Strukturen vor Ort richten.

Das heißt, dass die Planungen grundsätzlich keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen für die kleinteiligen gewerblichen Nutzungen in den Mischbauflächen in der baulichen Umgebung, die sich fast über den gesamten Ortsteil erstrecken, mit

<p>sich bringen dürfen. Das heißt, dass für die bestehende Gewerbenutzung prinzipiell die vor Ort notwendige Flexibilität erhalten bleiben muss. Dabei sind neben der Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufs inklusive betriebsüblicher Emissionen (Lärm, Geruch, Staub, Licht) und Betriebsverkehr auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen gemeint. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung von vielfach langjährig ansässigen und ihrem Betriebsstandort verbundenen Handwerksunternehmen.</p>		
<p>17</p>	<p>Stadt Beilngries Stadtbaumeister Schreiben vom 08.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Von meiner Seite aus gibt es keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>	
<p>18</p>	<p>Markt Kipfenberg Schreiben vom 13.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Seitens des Marktes Kipfenberg bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Einwände. Die Belange bzw. beabsichtigte Planungen und Maßnahmen des Marktes Kipfenberg werden von dem Verfahren nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>	
<p>19</p>	<p>Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 05.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Seitens der Gemeinde Denkendorf besteht gegen die o. g. bauleitplanerische Maßnahme kein Einwand. Die Belange bzw. beabsichtigten Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Denkendorf werden von den Verfahren nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>	
<p>20</p>	<p>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 29.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>	
<p>21</p>	<p>N-Ergie Netz GmbH Schreiben vom 13.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt Entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen mit aufgenommen.</p>	

<p>Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Wir planen in dem Maßnahmenbereich Neuverlegungen bzw. Änderungen an unseren Stromversorgungsanlagen. Es ist deshalb eine Koordinierung der Bau- und Verlegemaßnahme erforderlich. Zur Detailabsprache steht Ihnen Hr. Kroner unter der Rufnummer 0911 802-16815 gerne zur Verfügung.</p> <p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb der Ausgleichsflächen Flur-Nr. 361/2 und 434/2, je Gemarkung Irfersdorf und Flur-Nr. 421/1, Gemarkung Amtmannsdorf befinden sich keine Versorgungsanlagen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	
<p>Anlage: 3 Pläne</p>	

<p>22</p>	<p>Bayernets GmbH Schreiben vom 09.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
	<p>Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 434/2, 361/2 der Gemarkung Irfersdorf und Fl. Nr. 421/1 der Gemarkung Amtmannsdorf) - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.	
---	--

23	PLEdoc GmbH Schreiben vom 09.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europa GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
Anlage: 2 Pläne		

24	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 30.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Eine Ausbauentscheidung 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: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p>		

<p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
--	--

25	<p>Deutsche Glasfaser Schreiben vom 03.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Im angefragtem Bereich: Am Friedhof, Germany Beilngries befinden sich aktuell keine Versorgungseinrichtungen der Deutschen Glasfaser Netz Operating. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtpläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: https://www.deutsche-qlasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/ zur Verfügung.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Anlage: 1 Plan</p>		

26	<p>WZV Denkendorf-Kipfenberg Schreiben vom 13.06.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Von unserer Seite bestehen keine Einwendungen.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

27	<p>Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 12.07.2022</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Im Änderungsbereich 1 grenzt das Planungsgebiet im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Änderungsbereich 2 südlich und in den Änderungsbereichen 3 und 4 westlich. Der Immissionshinweis in „A.5.6. Immissionsschutz“ der Begründung sollte mit folgender Formulierung ergänzt werden: „Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.“ Diese ist auch in den Planblättern unter Hinweisen aufzunehmen. Darüber hinaus bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine grundsätzlichen Einwände.</p>		<p>Der Hinweis wird berücksichtigt Folgender Hinweis bezüglich Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird sowohl auf dem Planblatt als auch in der Begründung ergänzt: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.</p>

28	Planungsverband Region Ingolstadt Schreiben vom 22.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>Sachverhalt Die Stadt Beilngries beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Dazu soll der Flächennutzungsplan in insgesamt 4 Teilbereichen, jeweils alle im Ortsteil Irfersdorf, geändert werden. Teilbereich 1 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand (ca. 1,5 ha) und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Er ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Teilbereich 2 befindet sich am südlichen Ortsrand (ca. 0,3 ha) und soll im Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt werden. Teilbereich 3 befindet sich am südwestlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha), ist bereits bebaut und soll im Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt werden. Teilbereich 4 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand (ca. 0,8 ha), ist bereits zu großen Teilen bebaut und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 befindet sich im Nordosten von Irfersdorf, ist im Wesentlichen als Wohnbaufläche, daneben Dorfgebiet sowie Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und weitgehend bebaut. Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen, es soll eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und auch Doppelhäusern zulässig sein.</p> <p>Bewertung Der grundsätzliche Bedarf der Stadt Beilngries für eine Neuausweisung von Wohnbauland in der vorliegenden Größenordnung ist in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. In den Ortsrandbereichen ist bei den Neudarstellungen bzw. Umwidmungen im Flächennutzungsplan gern. RP 10 B II 1.5 Z eine Eingrünung zu ergänzen. Bei einer Beachtung dieser Zielfestlegung kann den vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. Angesichts der vorliegend ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- sowie Doppelhäusern in offener Bauweise ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 in Hinsicht auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 B III 1.2 Z) kritisch zu sehen. Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt sollte angeregt werden, zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu genutzt werden, um im Ortsteil Irfersdorf bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst darzustellen, einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellungen der Bauflächen einzubeziehen sowie den Flächennutzungsplan im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 95 „Mandlachweg“ zu berichtigen. Da es sich somit lediglich um Bestandsanpassungen handelt, kann von einer festgesetzten Ortrandeingrünung im Flächennutzungsplan abgesehen werden. Wo im Bestand noch keine Ortsrandeingrünung besteht, kann diese im Rahmen einer strategischen Weiterentwicklung des Landschaftsplanes der Stadt Beilngries berücksichtigt werden.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan sind gegenüber dem baulichen Bestand bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt. Hinsichtlich der Bauweise sind beispielsweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Gebäuden handelt es sich um einen Bebauungsvorschlag, der als Annahme die bestehenden Strukturen fortführt.</p> <p>Neben der Zulässigkeit von Doppelhäusern sind im Plangebiet je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Des Weiteren ist durch eine GRZ von 0,4 (Höchstwert im Allgemeinen Wohngebiet) sowie durch großzügige Baufenster die Errichtung größerer Kubaturen bzw. eine verdichtete Siedlungsform grundsätzlich gegeben. Eine Festsetzung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen würde der ortsüblichen Bebauung des Ortsteils Irfersdorf entgegen stehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet.</p> <p>In der Begründung wird allerdings ein Hinweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie altersgerechten Wohnformen ergänzt.</p>

Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der genannten Anregungen in der Abwägung kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.	
---	--

29	Landratsamt Eichstätt Wasserrecht Schreiben vom 26.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Das Vorhaben liegt in keinem WSG, Ü-Gebiet oder wassersensiblen Bereich. Trotzdem kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es bei extremen Niederschlagsereignissen, insbesondere in Verbindung mit gefrorenem Boden, zu Problemen mit abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.	Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis zu abfließendem Oberflächenwasser wird in den Planunterlagen ergänzt.

1. Beschluss:

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1.)

Zu Nr. 1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Begründung wird wie nachfolgend aufgeführt redaktionell angepasst und korrigiert:

- Die Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen sowie die Aktivierungsstrategien der Stadt Beilngries werden in der Begründung weiter ausgeführt.
- In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt. Einer Anpassung der Planung wird nicht gefolgt.
- Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung wird in der Begründung mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

2.)

Zu Nr. 3 LRA Eichstätt Sg. 42, Bauverwaltung Bezirk Nord

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell angepasst und korrigiert:

- Der Begriff Pultdach wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans aus der Festsetzung 4.3 entfernt, da dieser im Vorentwurf irrtümlicherweise dort aufgeführt ist. Darüber hinaus ist eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen für Nebengebäude nicht erforderlich.
- Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von untergeordneten baulichen Anlagen für Friedhofszwecke wird dahingehend konkretisiert, dass diese konkreter festgesetzt werden.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

3.)

Zu Nr. 28 Planungsverband Region Ingolstadt

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell angepasst und korrigiert:

- In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie altersgerechten Wohnformen ergänzt. Einer Anpassung der Planung wird nicht gefolgt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

4.)

Zu Nr. 5 LRA Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer nicht gefolgt. Eine Änderung der Planunterlagen wird nicht veranlasst.

5.)

Zu Nr. 9 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer nicht gefolgt. Eine Änderung der Planunterlagen wird nicht veranlasst.

6.)

Zu Nr. 10 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Ein Hinweis zu potentiellen Geogefahren wird in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

7.)

Zu Nr. 11 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Ein Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Hubschrauber-Tiefflug-Strecke und den damit verbundenen Immissionen wird in den Planunterlagen ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

8.)

Zu Nr. 16 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Anregung findet im parallelen Flächennutzungsplanverfahren seine Würdigung. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen wird nicht veranlasst.

9.)

Zu Nr. 21 N-Ergie Netz GmbH

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Hinweise bezüglich Anlagen der N-Ergie Netz GmbH werden in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

10.)

Zu Nr. 27 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Ein Hinweis bezüglich Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird sowohl auf dem Planblatt als auch in der Begründung mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

11.)

Zu Nr. 29 Landratsamt Eichstätt Wasserrecht

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Ein Hinweis bezüglich abfließendem Oberflächenwasser in den Planunterlagen mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

12.)

- Zu Nr. 2 Regierung von Oberbayern, Bergamt
Zu Nr. 4 LRA Eichstätt Sg. 44, Immissionsschutz
Zu Nr. 6 LRA Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau
Zu Nr. 7 LRA Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung
Zu Nr. 8 IHK für München und Oberbayern
Zu Nr. 12 Staatliches Bauamt Ingolstadt
Zu Nr. 13 Wasserstraßen und Schifffahrtamt Donau MDK
Zu Nr. 14 Bayerischer Bauernverband
Zu Nr. 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Zu Nr. 17 Stadt Beilngries - Stadtbaumeister
Zu Nr. 18 Markt Kipfenberg
Zu Nr. 19 Gemeinde Denkendorf
Zu Nr. 20 Bayernwerk Netz GmbH
Zu Nr. 22 Bayernets GmbH
Zu Nr. 23 PLEdoc GmbH
Zu Nr. 24 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
Zu Nr. 25 Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH
Zu Nr. 26 WZV Denkendorf-Kipfenberg

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14	Dafür:	14
		Dagegen:	0 (einstimmig)

2. Beschluss:

1.)

Der Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Friedhof“ 3. Änderung samt Begründung und Umweltbericht mit den heute beschlossenen Änderungen wird vom Stadtrat gebilligt. Die Planunterlagen erhalten die Fassung vom 28.07.2022.

2.)

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT werden beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Friedhof“ 3. Änderung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	Dafür:	15
		Dagegen:	0 (einstimmig)