

**TOP 9 öffentlich**                    **Anwesend: 15**  
**Bebauungsplan Nr. 95 "Am Mandlachweg" 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 eines Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet nördlich des Mandlachweges im Ortsteil Irfersdorf besteht die Möglichkeit, Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ 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 Bergamt
- Regierung von Oberbayern Luftamt
- Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Geowissenschaft und Rohstoffe
- Finanzamt Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Immobilien Freistaat Bayern
- Katholischer Pfarramt Beilngries
- Evangelischer Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries, Kämmerei
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding

- Markt Kinding
- Markt Altmannstein
- N-Ergie AG
- Deutsche Post AG
- CSG GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Inexio Beteiligungs-GmbH
- Telefónica 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. Geplant sind 18 Parzellen mit einer Größe von 560-930 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Irfersdorf und umfasst ca. 1,7 ha. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der südwestliche Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der nordöstliche Teilbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</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</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> 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 entgegenstehen, 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-</p>

<p>aufzuzeigen, sollten auch verdichtete Siedlungsformen Eingang in die Planung finden und die Beschränkung auf eine ausschließliche Einzelhausbebauung dringend überdacht werden.</p>	<p>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 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. (<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm</a>). Es wird von Seiten der Landesplanung zudem angeregt, anhand der Erschließungs- und Instandhaltungskosten die langfristige Wirtschaftlichkeit der geplanten Ausweisung mittels des „FolgekostenSchätzers“ zu überprüfen. Um dafür Sorge zu tragen, dass neu ausgewiesene Siedlungsflächen der zeitnahen Deckung des konkreten Wohnbedarfs dienen können sowie um Grundstücksspekulationen und die erneute Entstehung zahlreicher Baulücken zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt den Erlass von Baugeboten eingehend zu prüfen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b> 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 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. Der Erlass von einem Baugebot (innerhalb von 4 Jahren) ist bereits in den Notarverträgen festgeschrieben.</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</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> 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>sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>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>Natur und Landschaft Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, sofern die Bedarfsberechnung um eine Darstellung zur Verfügbarkeit und Aktivierung vorhandenen Potentialflächen sowie eine Auseinandersetzung mit flächensparender Bauweisen erweitert wird. Oben genannte Erfordernisse der Raumordnung sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>2</p>	<p><b>Landratsamt Eichstätt Sg. 42, Bauverwaltung Bezirk Nord Schreiben vom 08.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Anschluss an das bestehende Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Am Friedhof“ der Stadt Beilngries ein weiteres Baugebiet geschaffen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA, §§ 1 Abs. 2 Nr. 3, § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilbereiche der Fl. Nr. 299, das Wege-</p>		<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> Bezüglich der Festsetzung 5.3 im Bebauungsplan wird der mit den Buchstaben e und f gekennzeichnete Bereich in der Planzeichnung des Entwurfes vergrößert und mit Bemaßungen versehen. Zudem wird die Festsetzung 5.3 dahingehend angepasst, dass Garagen und Carports im entsprechend gekennzeichneten</p>

<p>grundstück Fl. Nr. 298, einen Teilbereich von Fl. Nr. 297 sowie einen minimalen Teil des Erschließungsgrundstückes Fl. Nr. 292 der Gemarkung Irfersdorf.</p> <p>Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Eine Berechnung aus der nachvollzogen werden kann, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, ist der Begründung nicht zu entnehmen und sollte ergänzt werden.</p> <p>In der Begründung wurde unter A.7.8 angegeben, dass im Bebauungsplan für die gekennzeichneten Bereiche e und f für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe von Garagen/Carports die fertige Straßenoberkante anstatt das natürliche Gelände als Bezugspunkt herangezogen werden soll. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan ist jedoch nicht eindeutig. Gilt diese Festsetzung nur punktuell oder markiert e und f mit Richtungsangabe den Beginn und Ende des Geltungsbereiches? Sofern für den Bereich zwischen e und f die Straßenoberkante als Bezugspunkt gelten soll, wäre Punkt e unbestimmt, da eine entsprechende Vermessung fehlt. Punkt f wäre durch die Grundstücksgrenze der Parzelle 16 definiert. Ungeklärt ist z. B. auch, welcher Bezugspunkt gilt, wenn im Bereich e die Garage zur Hälfte außerhalb des Bereiches liegt und wo sich die „Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes“ befindet. (Festsetzung 5.3 des Bebauungsplanes).</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>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung. 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 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. Die beigefügten Stellungnahmen bitten wir zu berücksichtigen.</p>	<p>Bereich mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der Mitte der Zufahrt anstatt an der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen. Eine Erläuterung mithilfe eines Piktogramms wird auf dem Planblatt ergänzt.</p> <p>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. Eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen für Nebengebäude ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

3	<p><b>Landratsamt Eichstätt Sg. 44, Immissionsschutz Schreiben vom 08.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Es bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

4	<b>Landratsamt Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 08.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 95 "Am Mandlachweg" mit integriertem Grünordnungsplan grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch ist nachzureichen auf welchen Flächen und mit welchen Mitteln die CEF Maßnahmen für die zwei Feldlerchenreviere durchgeführt werden.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Durch das Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Datum 09.05.2022). Hinsichtlich der CEF-Maßnahmen kam die Prüfung zu folgendem Ergebnis: „Durch das Bauvorhaben sind keine Schädigungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, die Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung des Erhaltungszustandes von Spezies erfordern würden.“ Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend berichtet.</p>
5	<b>Landratsamt Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau Schreiben vom 08.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Beilngries besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>
6	<b>Landratsamt Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung Schreiben vom 08.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Gegen den im Betreff näher benannten Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung keine Einwände, da Kreisstraßen nicht betroffen.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>
7	<b>IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 06.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>
8	<b>Bay. Landesamt für Umwelt Schreiben vom 28.06.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<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). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme</p>		<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b> 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 Behördenbeteiligung beteiligt.</p>

<p>ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geofahren 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 Geofahren 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>	
---	--

<b>9</b>	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> <b>Schreiben vom 07.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></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><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Ein Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Hubschrauber-Tiefflug-Strecke und den damit verbundenen Immissionen wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>

<b>10</b>	<p><b>Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten</b> <b>Schreiben vom 08.07.2022/12.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Sachgebiet Landwirtschaft: An drei Seiten liegen landwirtschaftliche Flächen an das geplante Baugebiet an. Ein Passus über die landwirtschaftlichen Immissionen —vor allem bei Arbeitsspitzen — ist von Ihrer Seite in den Bemerkungen zum Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die land- und forstwirtschaftlichen Belange sind hiermit hinreichend berücksichtigt. Weitere Anmerkungen unsererseits gibt es nicht.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Kein Abwägung erforderlich.</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><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> 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>
--	---

<b>11</b>	<p><b>Staatliches Bauamt Ingolstadt</b> <b>Schreiben vom 13.06.2022</b></p>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Von Seiten des Staatlichen Bauamts Ingolstadt bestehen keine Einwände.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<b>12</b>	<p><b>Wasserstraßen und Schifffahrtamt Donau MDK</b> <b>Schreiben vom 04.07.2022</b></p>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen keine Bedenken gegenüber den aufgestellten Planungen.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<b>13</b>	<p><b>Bayerischer Bauernverband</b> <b>Schreiben vom 27.06.2022</b></p>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
<p>Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und Vertreter der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.</li> <li>– Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen.</li> </ul> <p>Diese Emissionen können auch an Sonn- und</p>		<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b> Entsprechende Hinweise werden in den Planunterlagen berücksichtigt.</p>

<p>Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten. Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.</p>	
--	--

<p>14</p>	<p><b>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</b> <b>Schreiben vom 27.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>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</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>15</p>	<p><b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b> <b>Schreiben vom 05.07.2022/15.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>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</p>		<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b> 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.</p>

Erweiterungsflächen sollen im Rahmen der Änderung zudem für eine wohnbauliche Nutzung umgewidmet werden. Des Weiteren erfolgt Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen.

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.

<p>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 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>	
---	--

<b>16</b>	<b>Stadt Beilngries - Stadtbaumeister Schreiben vom 08.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
Von meiner Seite aus gibt es keine Einwände.		<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.

<b>17</b>	<b>Markt Kipfenberg Schreiben vom 13.06.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
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.		<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.

<b>18</b>	<b>Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 05.07.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
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.		<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.

<b>19</b>	<b>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 29.06.2022</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b>
Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.		<b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.

20	N-Ergie Netz GmbH Schreiben vom 28.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan 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>Im Zuge der Baumaßnahmen werden Stromkabel verlegt.</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.</p> <p>Wir bitten Sie 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><b>Die Hinweise werden berücksichtigt</b> Entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen mit aufgenommen.</p>
Anlage: 1 Plan		

21	Bayernets GmbH Schreiben vom 09.06.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – 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>Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

22	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"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <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>Anlage: 1 Plan</p>	

<p>23</p>	<p><b>Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH</b> <b>Schreiben vom 30.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></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 Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>
<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>24</p>	<p><b>Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH</b> <b>Schreiben vom 03.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Im angefragten Bereich: Am Mandlachweg, Germany Beilngries befinden sich aktuell keine Versorgungseinrichtungen der Deutschen Glasfaser</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>Netz Operating. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: <a href="https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/">https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/</a> zur Verfügung.</p>	
<p>Anlage: 1 Plan</p>	

<p>25</p>	<p><b>WZV Denkendorf-Kipfenberg</b> <b>Schreiben vom 13.06.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Von unserer Seite bestehen keine Einwendungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>	

<p>26</p>	<p><b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt</b> <b>Schreiben vom 18.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Zum o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen. Wir bitten um frühzeitige Mitteilung von Straßennamen und Hausnummern. Diese Angaben werden künftig neben dem Liegenschaftskataster unmittelbar in einen bayernweiten Datenbestand der georeferenzierten Adressen eingepflegt und stehen damit sehr zeitnah für Vertriebsprodukte und Webdienste sowie den BayernAtlas zur Verfügung. Um die Absteckung der neuen Flurstücke möglichst wirtschaftlich und exakt durchführen zu können, wären wir für die Übermittlung der Koordinaten der geplanten Flurstücke dankbar.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die finale Planfassung samt Straßennamen und Hausnummern werden dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt digital zur Verfügung gestellt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	

<p>27</p>	<p><b>Landratsamt Eichstätt,</b> <b>Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt</b> <b>Schreiben vom 06.07.2022</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</b></p>
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“, wenn nachfolgendes berücksichtigt und beachtet wird: Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser des neuen Baugebietes an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Das Mischwasser von Irfersdorf wird in der Kläranlage, sowie in der Mischwasserbehandlungsanlage Irfersdorf behandelt. Hinweis: Die Kläranlage Irfersdorf, vor allem aber die Mischwasserentlastungsanlage (RÜB mit nachgeschaltetem Bodenfilter) mit Einleitung in eine Doline, müssen auf den Stand der Technik</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Keine Abwägung erforderlich.</p>	

gebracht werden. Jede zusätzliche Einleitung und weiterer Abwasseranfall verschlechtert die bestehende Situation.	
---	--

28	Planungsverband Region Ingolstadt Schreiben vom 22.07.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Sachverhalt Die Stadt Beilngries beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,6 ha) befindet sich nordöstlichen Ortsrand von Irfersdorf, ist etwa zur Hälfte bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, schließt unmittelbar an bebauten Wohngebiet an und soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für den Flächennutzungsplan sei eine Anpassung erforderlich. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen, auf 19 Parzellen soll eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und auch Doppelhäusern zulässig sein. Bewertung Der grundsätzliche Bedarf der Stadt Beilngries für eine Neuausweisung von Wohnbauland in der vorliegenden Größenordnung ist in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. Angesichts der vorliegend ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- sowie Doppelhäusern in offener Bauweise sind die Planungen jedoch in Hinblick auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 B II 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 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.	<b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> 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 allerdings ein Hinweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie altersgerechten Wohnformen ergänzt.	

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	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Ein Hinweis zu abfließendem Oberflächenwasser wird in den Planunterlagen ergänzt.	

Verbindung mit gefrorenem Boden, zu Problemen mit abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.	
---	--

### 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. 2 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:

- Die Festsetzung 5.3 im Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung überarbeitet.

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. 8 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.

#### 5.)

Zu Nr. 9 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.

6.)

Zu Nr. 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

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 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.

7.)

Zu Nr. 13 Bayerischer Bauernverband

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

- Hinweise bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen sowie landwirtschaftlicher Wirtschaftswege werden in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

8.)

Zu Nr. 15 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. 20 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. 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 wird in den Planunterlagen mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

11.)

Zu Nr. 3 LRA Eichstätt Sg. 45, Immissionsschutz

Zu Nr. 4 LRA Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde

Zu Nr. 5 LRA Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau

Zu Nr. 6 LRA Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung

Zu Nr. 7 IHK für München und Oberbayern

Zu Nr. 11 Staatliches Bauamt Ingolstadt

Zu Nr. 12 Wasserstraßen und Schifffahrtamt Donau MDK

Zu Nr. 14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Zu Nr. 16 Stadt Beilngries - Stadtbaumeister

Zu Nr. 17 Markt Kipfenberg

Zu Nr. 18 Gemeinde Denkendorf

Zu Nr. 19 Bayernwerk Netz GmbH

Zu Nr. 21 Bayernets GmbH

Zu Nr. 22 PLEdoc GmbH

Zu Nr. 23 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Zu Nr. 24 Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH

Zu Nr. 25 WZV Denkendorf-Kipfenberg

Zu Nr. 26 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt

Zu Nr. 27 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2. Beschluss:**

**1.)**

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ samt Begründung 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. 95 „Am Mandlachweg“ durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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