

TOP 4 öffentlich **Anwesend: 16**
Bebauungsplan Nr. 46.1 GE "Neuzell" 1. Änderung;
- Behandlung der Bedenken und Anregungen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Inhalt:

Die ortsansässige Firma Danhauser Bau GmbH plant das auf ihrem Betriebsgelände befindliche Wohn- und Bürogebäude (Neuzell 39) abzureißen und stattdessen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten. Die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses ist auf der ca. 0,8 ha großen Fläche nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich. Die Planung des Mehrfamilienhauses ist jedoch nötig, um potenziellen Leerstand im derzeitigen Wohngebäude für Betriebsinhaber und -leiter entgegenzuwirken. Die Ausweitung der Betriebsfläche der Danhauser Bau GmbH soll dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht werden und so den Fortbestand des Handwerkerbetriebs sichern.

Die Stadt Beilngries möchte so den ortsansässigen Betrieb stärken sowie die gewerbliche Entwicklung Beilngries in einem angemessenen Verhältnis zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausbauen. Da das Plangebiet gegenwärtig vollständig als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, allerdings eine Teilfläche als Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ notwendig (1. Änderung).

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 GE „Neuzell“ in Beilngries beschlossen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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 18.07.2023 bis einschließlich 17.08.2023.

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 Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bundesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Finanzamt Eichstätt
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Region 10
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Immobilien Freistaat Bayern

- Katholisches Pfarramt Beilngries
- Evangelisches Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries, Kämmerei
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding
- Markt Kipfenberg
- 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
- WZV Jachenhausener Gruppe
- WZV Denkendorf-Kipfenberg

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 25.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>Planung Die Stadt Beilngries plant die o.g. Bauleitplanungen vorzunehmen. Das im Nordwesten des Plangebiets befindliche und derzeit ungenutzte Wohn- und Bürogebäude der Firma Danhauser Bau soll abgerissen und mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten ersetzt werden. Hierfür soll der betroffene Bereich statt der derzeit rechtswirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, eine Darstellung als Wohnbaufläche erhalten. Des Weiteren soll im Westen Neuzells die Berichtigung einer Teilfläche der FL-Nr. 31/1 erfolgen. Diese soll zukünftig als Mischbaufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt werden.</p> <p>Ergebnis Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

2	<p>Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern Schreiben vom 11.08.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 17.07.2023 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46.1 GE „Neuzell“ sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
3	<p>Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung Schreiben vom 17.08.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Teilfläche der Fl. Nr. 13/1 der Gemarkung Neuzell als allgemeines Wohngebiet und die Grundstücke Fl. Nr(n). 13, 13/1 (Teilfläche) und 46/1 als Gewerbegebiet mit entsprechende Emissionskontingenten gegliedert werden. Das Entwicklungsgebot (§ 1 Abs. 2 BauGB) wird dadurch beachtet, dass der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren (54. Änderung) geändert wird. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorhanden. Ob ein Durchführungsvertrag zwischen der planenden Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, ist den übersandten Unterlagen nicht zu entnehmen. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird die Planung als kritisch eingestuft.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Der Durchführungsvertrag wird im Nachgang an den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet und vor Satzungsbeschluss fristgerecht geschlossen.</p>
<p>Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Aufgrund der gewählten Größe der Fläche ist bei der vorgelegten Planung keine Durchmischung vorgesehen. Aus diesem Grund müsste hier die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) getroffen werden. Dieser Umstand müsste auch bei der Erstellung des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt werden.</p>		<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Art der baulichen Nutzung (WA) entspricht der kommunalen Zielsetzung im Hinblick auf das Nutzungsspektrum in Neuzell mit Dorfgebietsnutzung und Gewerbe in der näheren Umgebung. Um für das Vorhaben flexiblere Nutzungen zuzulassen und das Nutzungsspektrum nicht auf (reine) Wohnnutzung einzuengen, wird die Festsetzung Ziffer 1.1.2 (unzulässige Nutzungen) reduziert auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für das Vorhaben ist sicherzustellen, dass die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Das geplante Vorhaben wird für die Entwurfsfassung zudem weiterentwickelt</p>

	<p>und eine Ferienwohnung im bisher geplanten Wohnhaus vorgesehen oder ein Raum für sportliche/soziale/kulturelle Zwecke. Die Zweckbestimmung entspricht nach Auffassung der Stadt Beilngries der eines allgemeinen Wohngebietes („Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“)</p>
<p>Zu beachten ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bestandsgenehmigungen ausgesprochen wurden. Hier wäre zu prüfen, ob durch die jetzt im Bebauungsplan vorgenommene Emissionskontingentierung Differenzen zu z.B. in Baugenehmigungsbescheiden durch Auflage festgesetzten Immissionsrichtwerten entstehen. Der Bebauungsplan dürfte erst in Kraft treten, wenn z.B. durch Tekturbauanträgen die Verbeschiedenen Höchstwerte angepasst wurden und durch die Vorlage entsprechender Gutachten die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auch sichergestellt ist.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Gemeint sind bestehende Genehmigungen für den Betrieb auf den zum B-Plan vorgesehenen Flächen (Betrieb Danhauser). Diese ist mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aufzuheben und durch neue Genehmigungen (Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente) zu ersetzen. Der Nachweis wurde hier bereits erbracht (Bericht 5610.a2).</p>
<p>Auch das auf Fl. Nr. 46/1 der Gemarkung Neuzell bestehende Einfamilienwohnhaus der Familie Danhauser sollte zum Schutz des Betriebes als Betriebsleiterwohnhaus geändert werden.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde bereits festgesetzt. Diesbezüglich wird eine Klarstellung in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Die Festsetzung zum Schallschutz sollte nochmals überprüft werden. Besonders schutzbedürftig wurde im Bebauungsplan die Westfassade eingestuft. Jedoch wird der höchste Außenlärmpegel lt. Gutachten an der Ost- und Südfassade erreicht.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Die fehlerhafte Angabe (Ost und Südfassade statt der angegebenen Westfassade) wird in den Festsetzungen bzw. im schalltechnischen Bericht angepasst.</p>
<p>Auf die Bestimmtheit der einzelnen Festsetzungen ist zu achten. So wurden z.B. bei Festsetzung 4.6 grelle Farben als unzulässig festgesetzt. Der Begriff grell ist jedoch nicht genau definiert. Der Gesetzgeber hat in Art. 44a Bayerische Bauordnung – BayBO- eine Solardachpflicht eingeführt. Festsetzung 4.4.4 könnte so verstanden werden, dass die Stadt Beilngries darüber hinaus im Bebauungsplangebiet die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern als Pflicht vorschreibt. Bei Festsetzung 6.1 wurde festgesetzt, dass die Stellplätze und Zufahrten mit versicherungsfähigen Belägen zu-befestigen</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Die Regelung bezüglich der Unzulässigkeit von grellen Farben wird aus der Festsetzung 4.6 entsprechend gestrichen. Auch die Festsetzung 4.4.4 bezüglich der Solarpflicht wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Da das bay. Kabinett, wie in der Stellungnahme beschrieben, Ende Juni 2022 eine Solarpflicht für gewerbliche Bauten ab 2023 verabschiedet hat, erachtet die Stadt Beilngries eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan für entbehrlich. Die Festsetzung 6.1 wird dementsprechend korrigiert, dass Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist,</p>

sind. Bei der Gefahr von Verschmutzung wurde ebenfalls eine wasserundurchlässige Befestigung festgesetzt. Hier wäre zu prüfen, ob dies so beabsichtigt war.	wasserundurchlässig zu befestigen sind.
---	---

4	LRA Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz Schreiben vom 04.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 keine Bedenken.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

5	LRA Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau Schreiben vom 02.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Hier möchten wir auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen. Die Ausweisung eines WA für ein Einzelbauvorhaben wird unsererseits skeptisch beurteilt.		Kenntnisnahme Die skeptische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

6	LRA Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht Schreiben vom 02.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des BPlan Nr. 46 der Stadt Beilngries.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

7	LRA Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung Schreiben vom 26.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Von Seiten der Tiefbauverwaltung bestehen gegen die 1. Änderung des BPL Nr. 46 der Stadt Beilngries keine Einwände, da Kreisstraßen nicht betroffen sind.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

8	LRA Eichstätt, Sg. 44 Umweltschutz Schreiben vom 16.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Die Fa. IBN Bauphysik GmbH & Co.KG hat einen Bericht 5610.b1 vom 07. Juni 2023 zur schalltechnischen Strukturierung des Plangebietes vorgelegt. Die Prämisse war hierbei, dass der Gebietscharakter des nördlich gelegenen - aus dem gültigen GE nun herausgelöstem – WA Rechnung getragen wird. Immissionsfachlich ist dies äußerst problematisch. Die Bauabteilung muss entscheiden, ob es sich hier um ein WA oder WR handelt. Für den letzteren Fall wäre eine		Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Art der baulichen Nutzung (WA) entspricht der kommunalen Zielsetzung im Hinblick auf das Nutzungsspektrum in Neuzell mit Dorfgebietsnutzung und Gewerbe in der näheren Umgebung. Um für das Vorhaben flexiblere Nutzungen zuzulassen und das Nutzungsspektrum nicht auf (reine) Wohnnutzung einzuengen, wird die Festsetzung Ziffer 1.1.2 (unzulässige

<p>Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Bleibt es bei dem geplanten WA wären die Vorschläge des Gutachters zwingend umzusetzen. Die Bezugfertigkeit bzw. die Aufnahme an einer Wohnnutzung wäre an den Nachweis der Realisierung aller Lärmschutzmaßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten zu knüpfen. Bezüglich der Hackschnitzelheizung im GE stellt sich die Frage der Kaminhöhe entsprechend dem § 19 der 1.B1mSchV neu, da hierzu keine Aussagen zu entnehmen sind. Dies ist in Bezug auf das Mehrfamilienhaus und den ausgesetzten Emissionen aber entscheidungsrelevant.</p>	<p>Nutzungen) reduziert auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für das Vorhaben ist sicherzustellen, dass die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Das geplante Vorhaben wird für die Entwurfsfassung zudem weiterentwickelt und eine Ferienwohnung im bisher geplanten Wohnhaus vorgesehen oder ein Raum für sportliche/soziale/kulturelle Zwecke. Die Zweckbestimmung entspricht nach Auffassung der Stadt Beilngries der eines allgemeinen Wohngebietes („Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“) Der § 19 der 1. B1mSchV wird bei der Planung berücksichtigt und Aussagen dazu werden in der Begründung ergänzt.</p>
---	--

<p>9</p>	<p>Regionaler Planungsverband Ingolstadt Schreiben vom 26.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Keine Einwendungen</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>10</p>	<p>IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 08.08.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Das im Umgriff dargestellte Gebiet ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich zwar auf dem Betriebsgelände der Danhauser Bau GmbH, dennoch weisen wir darauf hin, dass durch die Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO immissionschutzrechtliche Konflikte mit der ebenfalls im Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen können. Dies kann durch Änderung der zulässigen Immissionsreitwerte zu Einschränkungen für den Betrieb führen. Insofern die Änderungen im Sinne des betroffenen Gewerbebetriebes durchgeführt werden und zur Sicherung des Fortbestandes des Handwerkerbetriebs beitragen besteht von Seiten der IHK für München und Oberbayern Einverständnis mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46.1 GE "Neuzell".</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgt im Sinne des dort ansässigen Gewerbebetriebs und soll die Sicherung und den Fortbestand des Betriebes gewährleisten.</p>
<p>Auch mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplans besteht unter Berücksichtigung der angeführten Punkte</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

Einverständnis.	
-----------------	--

11	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Schreiben vom 14.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

12	Bayerisches Landesamt für Umwelt Schreiben vom 09.08.2023	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). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden</p>		<p>Die Hinweise werden berücksichtigt In den Planunterlagen werden entsprechende Hinweise bezüglich Geogefahren aufgenommen. Die angesprochenen Fachstellen wurden im Verfahren beteiligt.</p>

<p>Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutz-behörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	
--	--

<p>13</p>	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 24.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand des historischen Ortskerns des 1305 erstmals im Gaimersheimer Schiedsspruch genannten Ortes Neuzell. Im nördlichen Teil des Flst. 13 ist im bayerischen Urkataster eine Hofstatt mit mehreren Gebäuden kartiert. In diesem Bereich sind Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nur in dem Teilbereich südlich des Flst. 13/1 ausreichend. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom nördlichen Rand bis etwa auf die Höhe des Flst. 13/1 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p>		<p>Den Anregungen wird gefolgt Ein entsprechender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p>

<p>Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/informationen und service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf</p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/informationen und service/fachanwender/konservatorische</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p>

<p>ueberdeckung bodendenkmaeler 2020.pdf Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf) In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BA 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
--	--

<p>14</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 26.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

keine Einwände.	
-----------------	--

15	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 07.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Zu den möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die durch die Landwirtschaft entstehen können, wird im Punkt „A.7.18.4 Landwirtschaft“ des Bebauungsplans verwiesen.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
Bezüglich der Bepflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mindestens zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.		Der Anregung wird nicht gefolgt Bepflanzungen im Plangebiet zu angrenzenden Grundstücken haben den gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) zu entsprechen. Von weiteren Festsetzungen wird daher abgesehen. Im Übrigen zu Kenntnisnahme.

16	Staatliches Bauamt Ingolstadt Schreiben vom 17.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden. <ul style="list-style-type: none"> – Auf die von der Straße (St 2229) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) 		Der Hinweis wird berücksichtigt In den Planunterlagen wird ein Hinweis bezüglich der von der Straße St 2229 ausgehenden Emissionen aufgenommen.

17	Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 17.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Im Rahmen der beiden Bauleitplanänderungsverfahren soll mit der Umwidmung eines nordwestlichen 0,8 ha großen Teilbereichs des bisher vollständig als Gewerbefläche nach § 8 BauNVO festgesetzten/dargestellten Betriebsgeländes der Fa. Danhauser Bau GmbH zu einem Allgemeinen Wohngebiet die planerische Grundlage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Abriss des dort bestehenden, aber leerstehenden Wohn- und Bürogebäude am Standort Neuzell 39 im Ortsteil Neuzell geschaffen werden. Südlich		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

<p>davon bleibt die Festsetzung bzw. Darstellung als (z.T. eingeschränkte) Gewerbefläche für das Betriebsgelände erhalten. Außerhalb des Plangeltungsbereichs angrenzend bestehen im Ortsteil jeweils Dorfgebietsflächen.</p> <p>Entlang der bestehenden Einfahrt ist auf der Teilfläche des GEE eine bauliche Abschirmung von mindestens 3.5 m Höhe zu errichten, die ein schalltechnische Verträglichkeit mit der neuen Wohnbebauung herstellen soll; am neuen Wohnhaus selbst sind fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich.</p> <p>Mit der vorliegenden Änderungsplanung kann den Belangen eines über Jahrzehnte gewachsenen ortsansässigen Bauunternehmens Rechnung getragen werden, dessen Kompetenzen im Baubereich liegen, sich damit auch auf eine Einschätzung der planungsrechtlichen Situation und Konsequenzen im Zuge der geplanten Umnutzung erstrecken. Somit kann einer fundierten und ausgewogenen betrieblichen Entscheidung ausgegangen werden sodass von unserer Seite keine weiteren Äußerungen vorzubringen sind.</p>	
--	--

18	Stadt Beilngries, Stadtbauamt Schreiben vom 02.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	<p>Stellungnahme zur B-Planänderung: Die Festsetzungen 4.4.4 und 6.5 sollten ersatzlos gestrichen werden. Im Gebäudebestand/Einfriedungsbestand gibt es bereits gegenteilige bauliche Anlagen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt Die Festsetzung 4.4.4 wird gestrichen. Da das bay. Kabinett Ende Juni 2022 eine Solarpflicht für gewerbliche Bauten ab 2023 verabschiedet hat, erachtet die Stadt Beilngries eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan für entbehrlich. Die Regelung zur Höhe von Einfriedungen wird entsprechend entfernt. Um das Wandern von Kleintieren durch das Plangebiet zu ermöglichen, wird an einem 10 cm hohen Abstand vom Boden bei Einfriedungen festgehalten. Die Festsetzung wird zudem dahingehend angepasst, dass Zaunsockel ebenerdig ausgeführt zulässig sind und im Übrigen ausgeschlossen werden.</p>

19	Markt Kinding Schreiben vom 24.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Zu folgendem Verfahren: Stadt Beilngries - Vorhabenbezogener	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>Bebauungsplan Nr. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan Flächennutzungsplan 54. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bestehen seitens des Marktes Kinding keine Einwendungen.</p>	
--	--

<p>20</p>	<p>Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 21.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
	<p>Keine Äußerungen/Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>21</p>	<p>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 31.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p>
	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, – bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, – bei Badeweihern mindestens 8,6 m. <p>Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt Die betroffenen Versorgungseinrichtungen sowie entsprechende Hinweise zu diesen werden in den Planunterlagen ergänzt.</p>

detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen,

Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu

beteiligen.		
22	N-ERGIE Netz GmbH Schreiben vom 02.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass in den Geltungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant sind. Es bestehen aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken. Vor Ort können sich weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Für die Einbindung in die Bauleitplanung bedanken wir uns.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
23	Bayernets GmbH Schreiben vom 18.07.2023	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. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>
24	PLEdoc GmbH Schreiben vom 25.07.2023	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 Europe 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 		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <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>	
--	--

25	Vodafone GmbH Schreiben vom 03.08.2023	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>		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

26	Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH Schreiben vom 25.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Im angefragten Bereich: Neuzell 62, Germany Beilngries befinden sich aktuell keine Versorgungseinrichtungen der Deutschen Glasfaser 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: https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontaktiolanauskunft/ zur Verfügung. Für Ihre Anfrage bedanken wir uns und verbleiben „Sind Trassenverlegungen notwendig, benötigt Deutsche Glasfaser mindestens 8 Wochen Vorlaufzeit.“</p>		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

27	Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe Schreiben vom 17.08.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>An dem Bebauungsplangebiet führt eine Wasserleitung vorbei, wodurch es mit Wasser erschlossen ist. Das geplante 3-Familienhaus kann an die bestehende Wasserleitung angeschlossen werden.</p> <p>Die Bewertung der Löschwasserversorgung für das B-Plangebiet obliegt dem Landratsamt Eichstätt. Die Löschwasserberechnung ist durch eine Fachfirma zu erstellen. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen. Wir bitten deshalb um Erteilung einer entsprechenden Auflage dahin gehend an den Bauherren in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt.</p>		<p>Die Hinweise werden berücksichtigt Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist vom Bauherrn eigenständig zu organisieren. Auch etwaige Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Ein entsprechender Hinweis dazu wird in den Planunterlagen ergänzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.</p>
28	Wasserzweckverband Kindinger Gruppe Schreiben vom 18.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
<p>Da „Neuzell“ außerhalb unseres Versorgungsgebietes liegt, bestehen keine Einwände.</p>		<p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p>

Beschluss:

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

1.)

Zu Nr. 3 Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung

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

- An der Art der baulichen Nutzung (WA) wird festgehalten, eine reine Wohnnutzung kann aufgrund der umliegenden emittierenden Bestandsbebauung nicht festgelegt werden. Das geplante Vorhaben wird indes für die Entwurfsfassung weiterentwickelt und eine Ferienwohnung oder ein Raum für sportliche/soziale/kulturelle Zwecke im bisher geplanten reinen Wohnhaus vorgesehen.
- Die bestehenden Genehmigungen sind für den Betrieb auf den zum B-Plan vorgesehenen Flächen mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aufzuheben und durch neue Genehmigungen zu ersetzen.
- Eine Klarstellung bezüglich der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen wird in den Planunterlagen ergänzt.
- Die fehlerhafte Angabe (Ost und Südfassade statt der angegebenen Westfassade) wird in den Festsetzungen bzw. im schalltechnischen Bericht angepasst.
- Die Regelung bezüglich der Unzulässigkeit von grellen Farben wird aus der Festsetzung 4.6 entsprechend gestrichen.

- Die Festsetzung 4.4.4 bezüglich der Solarpflicht wird aus dem Bebauungsplan gestrichen.
- Die Festsetzung 6.1 wird dementsprechend korrigiert, dass Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

2.)

Zu Nr. 8 Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Umweltschutz

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

- An der Art der baulichen Nutzung (WA) wird festgehalten, eine reine Wohnnutzung kann aufgrund der umliegenden emittierenden Bestandsbebauung nicht festgelegt werden. Das geplante Vorhaben wird indes für die Entwurfsfassung weiterentwickelt und eine Ferienwohnung oder ein Raum für sportliche/soziale/kulturelle Zwecke im bisher geplanten reinen Wohnhaus vorgesehen.
- Der § 19 der 1.BImSchV wird bei der Planung berücksichtigt und Aussagen dazu werden im schalltechnischen Bericht ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

3.)

Zu Nr. 12 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 angepasst:

- In den Planunterlagen werden Hinweise bezüglich Geogefahren aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

4.)

Zu Nr. 13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

- Hinweise zu bodendenkmalpflegerischen Belangen werden in den Planunterlagen ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

5.)

Zu Nr. 15 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen im Plangebiet zu angrenzenden Grundstücken haben den gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) zu entsprechen. Von weiteren Festsetzungen wird daher abgesehen.

Eine Änderung der Planunterlagen wird nicht veranlasst.

6.)

Zu Nr. 16 Staatliches Bauamt Ingolstadt

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

- In den Planunterlagen wird ein Hinweis bezüglich der von der Straße St 2229 ausgehenden Emissionen aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

7.)

Zu Nr. 18 Stadt Beilngries, Stadtbauamt

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

- Die Festsetzung 4.4.4 wird gestrichen.
- Die Regelung zur Höhe von Einfriedungen wird entsprechend entfernt.
- Um das Wandern von Kleintieren durch das Plangebiet zu ermöglichen, wird an einem 10 cm hohen Abstand vom Boden bei Einfriedungen festgehalten.
- Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass Zaunsockel ebenerdig ausgeführt zulässig sind und im Übrigen ausgeschlossen werden.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

8.)

Zu Nr. 21 Bayernwerk Netz GmbH

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

- Die betroffenen Versorgungseinrichtungen sowie entsprechende Hinweise zu diesen werden in den Planunterlagen ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

9.)

Zu Nr. 27 Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe

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

- Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung werden in den Planunterlagen ergänzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Die Löschwasserversorgung ist vom Bauherren zu organisieren und etwaige Kosten von ihm zu tragen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

10.)

Zu Nr. 1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Zu Nr. 2 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern

Zu Nr. 4 Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz

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

Zu Nr. 6 Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht

Zu Nr. 7 Landratsamt Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung

Zu Nr. 9 Regionaler Planungsverband Ingolstadt

Zu Nr. 10 IHK für München und Oberbayern

Zu Nr. 11 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Zu Nr. 14 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Zu Nr. 17 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Zu Nr. 19 Markt Kinding

Zu Nr. 20 Gemeinde Denkendorf

Zu Nr. 22 N-ERGIE Netz GmbH

Zu Nr. 23 Bayernets GmbH

Zu Nr. 24 PLEdoc GmbH

Zu Nr. 25 Vodafone GmbH

Zu Nr. 26 Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Zu Nr. 28 Wasserzweckverband Kindinger Gruppe

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

11.)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46.1 GE "Neuzell" 1. Änderung samt Begründung und Umweltbericht mit den heute beschlossenen Änderungen wird vom Stadtrat gebilligt. Die Planunterlagen erhalten die Fassung vom 14.12.2023

12.)

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT werden beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46.1 GE "Neuzell" 1. Änderung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16

Dafür: 16

Dagegen: 0 (einstimmig)
