

**Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jan Garkisch**
M.A. Kulturgeographie

Datum: 05.12.2025

1. Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigte daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu decken.

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

Für den Bebauungsplan wurde zuerst das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewandt. Die frühzeitige Beteiligung sowie die förmliche Beteiligung wurden demnach ohne Umweltprüfung und naturschutzfachlichem Ausgleich durchgeführt. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hatte mit Beschluss vom 18.07.2023 entschieden, dass das Verfahren nach § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da eine Umweltprüfung fehlt. Aus diesem Grund wurde das Verfahren Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in das Regelverfahren überführt. Für den Bebauungsplan im Regelverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Zudem wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich für das Plangebiet geleistet. In Folge dessen wurde die förmliche Beteiligung im Regelverfahren wiederholt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um teilweise nutzungsoffene Brachflächen (Flst.-Nr. 299).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gemäß §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks „Altmühltal“ (BAY-15).

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 16.412 m², von der ca. 40 % (GRZ 0,4) künftig als Baufläche nutzbar sein wird. Zirkum 12% der Fläche werden durch öffentliche Verkehrsflächen dauerhaft versiegelt. Aufgrund der angesetzten GRZ von 0,4 ist die Versiegelung als gering bis mittel stark einzustufen.

Derzeit werden die betroffenen Flächen vor allem landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Verfahrens wurde durch das Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung im Jahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Arten zu erwarten sind, die einem Schädigungs- oder Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG unterliegen würden.

Zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen (vgl. saP, Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 2022):

- zum Vermeiden eines Tötungsrisikos (Brutvögel) vorsorglich keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen möglichst Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern; definiert als Maßnahme allgemeiner Art, hier nicht an einen konkreten artbezogenen Verbotstatbestand gekoppelt

Durch die Umsetzung der festgesetzten Grünordnung innerhalb des Wohngebietes werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Beim Bodentyp handelt es sich um „105 Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“.

Die überplanten Böden besitzen eine Bodenzahl von 55 - 62 und sind somit als hochwertig für die landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen. Der Entzug von hochwertigen Böden wirkt sich negativ auf die lokale Landwirtschaft aus.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grünordnung und einer festgesetzten GRZ von 0,4 kann von Auswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Die Anlage einer Retentionsfläche im Plangebiet bewirkt eine signifikante Minderung des negativen Einflusses auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen. Das Plangebiet wird in Zukunft einen Teil des Ortsrandes der Ortschaft Irfersdorf bilden. Unter Einhaltung der festgesetzten Eingrünung des Wohngebietes können negative Effekte auf das Landschaftsbild kompensiert werden.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes, und weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 13b Verfahren)

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13b Verfahren)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen bezüglich des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 13b Verfahren)

Von der **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde** wurden mehrere Anregungen und Einwendungen zur Planung eingebracht. Zum einen wurde angeregt, flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen anzustreben und zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan Nr. 95 wurden jedoch gegenüber dem baulichen Bestand bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt. Hinsichtlich der Bauweise wurden beispielsweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. 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 nach Einschätzung der Stadt Beilngries 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 wurde daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. In der Begründung wurde jedoch ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt. Zum anderen wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde angeregt, in der Begründung die Verfügbarkeit von Potentialen der Innenentwicklung darzulegen und vergangene sowie zukünftige Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotentialen zu erläutern. Dies wurde in der Begründung entsprechend aufgenommen. Die tatsächliche Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen 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. 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. Der Erlass eines Baugebotes für den Bebauungsplan Nr. 95 wurde in den Notarverträgen festgeschrieben. Darüber hinaus wurden, wie von der Höheren Landesplanungsbehörde vorgeschlagen, Hinweise bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung in der Begründung aufgeführt.

Das **Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung** nahm aus baurechtlicher Sicht zur Planung Stellung. Da die Kennzeichnung zur Festsetzung 5.3 in der Planzeichnung als nicht eindeutig beschrieben wurde, wurde diese entsprechend angepasst. Zudem wurde die Festsetzung 5.3 insgesamt überarbeitet und noch eine Erläuterung mithilfe eines Piktogramms auf dem Planblatt ergänzt. An den Festsetzungen zu den im Plangebiet zulässigen Dachformen wurde entgegen den Anregungen in der Stellungnahme festgehalten, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wurde.

Hinweise des **Bayerischen Landesamtes für Umwelt** hinsichtlich Geogefahren wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** wies in seiner Stellungnahme auf eine durch das Plangebiet verlaufende Hubschrauber-Tiefflug-Strecke hin. Ein Hinweis diesbezüglich wurde in die Planunterlagen mitaufgenommen, ebenso wie ein Verweis auf damit verbundene Immissionen.

Das **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten** regte an, den bereits vorhandenen Hinweis bezüglich landwirtschaftlichen Immissionen zu ergänzen. Einer Ergänzung des Hinweises wurde größtenteils gefolgt und der Hinweis auf dem Planblatt sowie in der Begründung angepasst.

Hinweise des **Bayerischen Bauernverbands** hinsichtlich Grenzabständen zur landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Hinweise der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** beschränkten sich vor allem auf die 33. Flächennutzungsplanänderung. Die Hinweise wurden in diesem Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Hinweise der **N-ERGIE** bezüglich Bestandsanlagen und Neuverlegungen von Leitungen wurden in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Wie auch von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde vom **Planungsverband Region Ingolstadt** gefordert, flächensparende Bauweisen und Erschließungsformen in der Planung anzustreben und zu berücksichtigen. Der Umgang mit dieser Anregung erfolgte genauso wie mit der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde (siehe oben).

Ein Hinweis zu abfließendem Oberflächenwasser wurde gemäß der Stellungnahme des **Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht** in den Planunterlagen mitaufgenommen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 13b Verfahren)

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13b Verfahren)

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung (§ 13b Verfahren)

Das **Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung** wies erneut darauf hin, dass die Festsetzung bezüglich der zulässigen Dachformen im Plangebiet unklar geregelt sei. Da die Zulässigkeit aus Sicht der Stadt jedoch ausreichend geregelt ist, wurde einer Änderung der Festsetzung nicht gefolgt. Bezüglich Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet wurde aufgrund der Stellungnahme der Bauverwaltung in der Begründung noch eine Klarstellung ergänzt. Mit der Formulierung „Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben“ sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gemeint, die sich mit der Stellung des Gebäudes im Hang begründen lassen. An der Festsetzung wurde grundsätzlich festgehalten.

Das **Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau** wies darauf hin, dass der private Grünstreifen am Rand des Plangebietes bei der Berechnung der festgesetzten GRZ von der Gesamtgrundstücksgröße in Abzug zu bringen ist. Dies wurde in der Begründung klargestellt.

Der Hinweis in den Planunterlagen zu „wild abfließendem Oberflächenwasser“ wurde gemäß der Stellungnahme vom **Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht** ergänzt. Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser dürfen sich nicht nachteilig auf Nachbargrundstücke auswirken.

Im Zug der Stellungnahme der **N-ERGIE** wurde in der Begründung noch ergänzt, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden ist.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Regelverfahren)

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung (Regelverfahren)

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Regelverfahren wurden erneut keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ abgegeben.

5.2 Behördenbeteiligung (Regelverfahren)

Das **Landratsamt Eichstätt, Naturschutz** merkte an, dass die Pflanzliste zu den Straßenbäumen überwiegend nicht heimische Arten beinhaltet. Diese könnten ökologische Schäden anrichten und würden kaum Lebensraum für heimische Insekten bieten. An der festgesetzten Straßenbaumliste wurde jedoch festgehalten, da die Arten als resiliente Gehölze im Straßenraum angesehen werden. Bei den festgesetzten Gehölzen handelt es sich um Züchtungen, die generell nur ein geringes Eigenvermögen zur Verbreitung besitzen. Eine Beschreibung notwendiger Herstellungs- und Pflegemaßnahmen, wie von der Naturschutzbehörde gefordert, war ebenso nicht nötig, da die Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsfläche von intensivem Grünland zu extensivem Grünland bereits umgesetzt wurde.

Da das **Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung** erneut auf die Unklarheit hinsichtlich der zulässigen Dachformen im Plangebiet verwies, wurde in der Begründung diesbezüglich noch eine Klarstellung redaktionell ergänzt.

Entsprechend den Ausführungen des **Bayerischen Landesamt für Umwelt** wurde der in den Planunterlagen bereits bestehende Hinweis bezüglich Geogefahren redaktionell ergänzt. Ebenso wurde noch ein Hinweis zur Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt in die Begründung mitaufgenommen.

Gemäß der Stellungnahme der **N-ERGIE** wurde in der Begründung noch ein Hinweis bezüglich Baumstandorten und Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Die übrigen Hinweise wurden bereits in die Planunterlagen eingearbeitet oder sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Von der **Deutschen Telekom** bestanden gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände. In der Begründung wurde allerdings noch der Hinweis redaktionell ergänzt, dass durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden soll.

6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, die gute verkehrliche Anbindung sowie die geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter waren entscheidende Faktoren für die Standortwahl. Die geplanten baulichen Strukturen stellen eine Erweiterung des bereits durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches dar.

Durch eine sinnvolle Arrondierung der Ortschaft können negative Effekte auf die Schutzgüter minimiert werden. Würde das Vorhaben an einer anderen Stelle umgesetzt werden, würde dies voraussichtlich zu höheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

Der gewählte Standort weist somit geeignete Voraussetzungen für die kleinflächige Erweiterung eines Wohngebietes im Ortsteil Irfersdorf auf.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 05.12.2025



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries
Beilngries,

Helmut Schloderer
1. Bürgermeister