

Flächennutzungsplan, 33. Änderung

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a 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: 09.12.2025

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 derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Ausweisung zusätzlicher Bauparzellen bzw. Aufstellung neuer Bebauungspläne zu decken, in diesem Fall durch die Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“.

Da beide Bebauungspläne zum Teil nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar sind, erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplans (33. Änderung). Darüber hinaus sollte die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden, um im Ortsteil Irfersdorf bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst darzustellen und einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellungen der Bauflächen einzubeziehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Es kommt zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung durch Schaffung neuer Bauplätze resultiert.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 33. Flächennutzungsplanänderung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde** wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die vorgesehene ressourcen- und flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern im Widerspruch zum Grundsatz der sparsamen Flächenneuinanspruchnahme steht und daher ein Nachweis über die Einhaltung entsprechender Grundsätze in die Begründung aufzunehmen ist. Außerdem wurde angeregt, die Beschränkung auf eine ausschließliche Einzelhausbebauung zu überdenken. Diese Anregungen wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 32.3 und Nr. 95 entsprechend behandelt. Des Weiteren 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 den jeweiligen

Planunterlagen entsprechend ergänzt. 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. 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** wies auf eine fehlerhafte Darstellung in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung hin. Die farbliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wurde in der Planzeichnung entsprechend berichtigt.

Das **Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz** warnte beim Änderungsbereich 4 vor immissionsschutzfachlichen Konflikten durch das Heranrücken des Wohngebietes an Landwirtschaft und Sportanlagen und empfahl daher die Prüfung einer Darstellung als Dorfgebiet. Dieser Anregung wurde gefolgt. Der entsprechende Änderungsbereich wurde im Zuge dessen als Dorfgebiet anstelle eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Das **Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung** wies darauf hin, dass die Zufahrt des Änderungsbereiches 3 über die Fl.Nr. 372/1 „Am Brunnfeld“ zu erfolgen hat, da über die Kreisstraße EI 22 keine Einzelzufahrten zulässig sind. Deshalb wurde ein Hinweis bezüglich der Zufahrt des 3. Änderungsbereiches in die Planunterlagen aufgenommen. Zudem wurde in der Begründung noch ein Hinweis bezüglich von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen ergänzt.

Hinweise des **Bayerischen Landesamtes für Umwelt** hinsichtlich potentiellen 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 verbundenen Immissionen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** nahm mit einem umfangreichen Schreiben Stellung zum Vorentwurf. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind und genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz genießen. Die heranrückende Wohnbebauung müsse sich daher nach den gewachsenen Strukturen vor Ort richten. Die Handwerkskammer stellte weiterhin klar, dass die Planungen grundsätzlich keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen für die kleinteiligen gewerblichen Nutzungen darstellen dürfen. Ein Hinweis bezüglich einer gleichgewichtigen Nutzung der Mischgebietsteilflächen wurde daher in die Begründung mitaufgenommen. Die übrigen vorgebrachten Hinweise der Handwerkskammer wurden zur Kenntnis genommen.

Hinweise bezüglich der Versorgungsleitungen der **N-ERGIE** wurden in die Unterlagen zur Planung mitaufgenommen.

Gemäß der Anregung des **Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten** wurde der Hinweis bezüglich landwirtschaftlichen Immissionen in den Planunterlagen ergänzt.

Vom **Planungsverband Region Ingolstadt** wurde angeregt, im Flächennutzungsplan Eingrünungen der Änderungsbereiche zu ergänzen. Da es sich bei den Änderungsbereichen jedoch größtenteils um Bestandsanpassungen handelt, erachtete es die Stadt Beilngries als angemessen, von einer festgesetzten Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan abzusehen. Wo im Bestand noch keine Ortsrandeingrünung besteht, kann diese im Rahmen einer strategischen Weiterentwicklung des Landschaftsplanes der Stadt Beilngries berücksichtigt werden. Wie auch von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde vom Planungsverband Region Ingolstadt zudem gefordert, flächensparende Bauformen in der Planung zu berücksichtigen. Der Umgang mit dieser Anregung erfolgte genauso wie mit der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde (siehe oben).

Das **Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht** wies auf den Umstand hin, dass sich der Änderungsbereich 2 im wassersensiblen Bereich befindet. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend berichtigt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden, wie bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, keine Stellungnahmen zum Verfahren abgegeben.

4.2 Behördenbeteiligung

Vom **Planungsverband Region Ingolstadt** wurde der Hinweis zur Planung eingebracht, dass im Zuge der weiter konkretisierten Planungen darauf zu achten ist, das Erfordernis der Eingrünung umzusetzen, da von der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan abgesehen wurde. In der Begründung wurde daher ein Hinweis redaktionell ergänzt, dass im Zuge von weiteren konkretisierten Planungen darauf zu achten ist, dass das Erfordernis der Eingrünung umgesetzt wird.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für die Ausweisung der neuen, größeren Siedlungsbereiche (Änderungsbereich 1) sind die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, die Topographie sowie die verkehrliche Anbindung entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen eine organische Erweiterung des bereits durch Wohnbebauung geprägten Ortsteils dar.

Bei den übrigen Änderungsbereichen 2 bis 4 handelt es sich um größtenteils bebaute Bereiche. Hier wurde der Flächennutzungsplan lediglich geändert, um dem baulichen Bestand Rechnung zu tragen oder einzelne Flächen zur Abrundung einzubeziehen.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 09.12.2025



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries
Beilngries,

Helmut Schloderer
1. Bürgermeister