

TOP 3 öffentlich Anwesend: 14

57. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 118

"Heiligenholz" in Arnbuch;

- Behandlung der Bedenken und Anregungen

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Inhalt:

In der Stadt Beilngries, die im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt liegt, besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Der bestehende Wohnbaulandbedarf der Stadt Beilngries soll daher auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gedeckt werden. Das Gebiet liegt im Osten des Ortsteils Arnbuch, östlich und westlich des Pondorfer Wegs. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 126, 130, 131, 140 (Teilfläche). Hier besteht die Möglichkeit Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da es für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht gibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ wird die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Arnbuch gewährleistet. Dabei wird die Errichtung von Einzel- sowie Doppelhäusern ermöglicht. Die Wohnbebauung soll sich in Art und Maß der Nutzung an die westlich und östlich angrenzende Bebauung anpassen. Zielsetzung der Planung ist somit eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Arnbuch und damit eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Dabei soll den zukünftigen Bauherren aber ein angemessen großer Spielraum bezüglich der Ausgestaltung der Baukörper eingeräumt werden, wodurch sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum geboten werden kann.

Im Zuge der Planung sollen die naturschutzrechtlichen Belange miteinbezogen werden. Darunter zählen geeignet Vorgaben zur Klimaanpassung und die Gewährleistung einer Anpassung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.11.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch 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 18.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025.

Private Einwendungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

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

- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Landratsamt Eichstätt, Sg. 52 Straßenverkehrsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Bayer. Landesamt für Umwelt Augsburg
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Finanzamt Eichstätt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK

- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- HWK München Oberbayern
- Immobilien Freistaat Bayern
- Katholisches Pfarramt Beilngries
- Evangelisches Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries
- Stadt Beilngries
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding
- Markt Kipfenberg
- Markt Kinding
- Markt Altmannstein
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Post AG
- CSG GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- 1&1 Drillisch AG
- WZV Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 03.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. Planung Die Stadt Beilngries beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ im Ortsteil Arnbuch aufzustellen. Ziel der vorliegenden Planung ist es den bestehenden Wohnbaulandbedarf der Stadt Beilngries zu decken und dabei eine geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils zu schaffen. Die Festsetzungen sehen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Arnbuch, südlich der Stadt Beilngries. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und erstreckt sich östlich und westlich des Pondorfer Weges über die Grundstücke Fl.-Nr. 126, 130 und 131 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 140. Der Geltungsbereich schließt zu drei Seiten (nach Osten, Westen und Norden) an ein bestehendes Wohngebiet und nach Süden an eine landwirtschaftliche Fläche an. Die Festsetzungen sehen für die Fläche westlich des Pondorfer Weges eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden vor, an der östlichen Fläche grenzt nach Süden ein kleines Waldgebiet an. Ebenso ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche vorgesehen.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt In der Begründung wird ein ausführlicher Bedarfsnachweis für das Baugebiet ergänzt. Grundsätzlich kann für die Stadt Beilngries ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden. Gemäß den aktuellen statistischen Daten wird zwischen den Jahren 2024 und 2044 ein Bevölkerungswachstum von 1.073 Einwohnern prognostiziert (+ 10,5%). Daraus ergibt sich ein Bedarf an 500 Wohnungen bis 2044. Würde man einen Auflockerungsbedarf annehmen, würde der Bedarf an Wohnungen noch höher ausfallen. In Beilngries bestehen 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha (Stand Juli 2018). Daten zu Leerständen sowie Brach- und Konversionsflächen liegen der Stadt nicht vor. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet 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. Durch die Stadt Beilngries soll zukünftig alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen,

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der westliche Teil der Fläche bereits als Wohngebiet dargestellt. Lediglich der östliche Bereich mit Fl.-Nr. 126 wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, soll aber im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls zur Wohnbaufläche werden.

Bewertung

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf, in Form eines Bedarfsnachweises, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden (vgl. LEP 3.1 G, LEP 3.2 Z und § 1 Abs. 3 BauGB).

Eine Berechnung des Flächenbedarfs auf Grundlage der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung sowie eine Gegenüberstellung des Flächenbedarfs und der bereits vorhandenen Flächenpotentiale sind in den Unterlagen jedoch bisher nicht enthalten. Wir bitten die Planunterlagen im weiteren Verfahren um einen Bedarfsnachweis sowie eine daraus abgeleitete Wohnflächenbedarfsberechnung zu ergänzen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 05. Dezember 2023).

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, Regionalplan Ingolstadt RP 10 3.1.1 G).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen bislang ausschließlich den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vor. Mit dem Ausschluss von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern werden die Erfordernisse des Flächensparens (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG, LEP 1.1.2 G, LEP 1.1.3 G, LEP 3.1.1 G, RP 10 3.1.1 G, RP 10 7.1.2.1 G) und auch der demographische Wandel bei der Planung außer Acht gelassen. Die Gemeinde sollte daher überlegen zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch eine nachhaltige flächensparende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Hierdurch

diese Potenziale im Stadtgebiet zu aktivieren.

Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich.

Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen (Reserveflächen) gedeckt werden. Bei dem Großteil des vorliegenden Plangebietes handelt es sich um eine solche Reservefläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden östlich lediglich 4 Parzellen ergänzt.

Ausführungen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet, zu Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotenzialen sowie zu Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Wohnbaulandbedarf für Beilngries bei 500 Wohnungen liegt und die Potenziale der Innenentwicklung derzeit faktisch nicht zur Verfügung stehen, wird das Baugebiet als bedarfsgerecht erachtet. Zudem handelt es sich beim dem Großteil des Plangebietes um eine Reservefläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Für diese Fläche wurde der Bedarf bereits nachgewiesen. Grundsätzlich soll das Baugebiet „Heiligenholz“ vor allem Ortsansässigen die Möglichkeit bieten, im Ortsteil Arnbuch zu verbleiben.

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 lediglich 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 Arnbuch entgegenstehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch

kann eine Diversifizierung des Wohnangebotes erreicht werden, die auch jungen Erwachsenen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden und Seniorinnen und Senioren entsprechende Wohnangebote zur Verfügung stellt. Das Plangebiet wird von einer Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes der Wolfsbuch – Paulushofener – Gruppe durchquert. Zur Wahrung einer sicheren Trinkwasserversorgung sollten Abstimmungen mit dem Betreiber erfolgen. Maßnahmen zur laut RP 10 3.4.4 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten. Ergebnis Bei Ergänzung eines Bedarfsnachweises sowie der Berücksichtigung der Belange des Flächensparens steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Durch die Festsetzung von Ein- bis Zweifamilienhäusern fügt sich das Gebiet gut in das angrenzende Siedlungsgefüge ein und schafft einen sanften Übergang zur freien Landschaft. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. Verdichtete Bauformen, unter anderem für seniorengerechtes Wohnen, werden an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen. In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt. Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung in Beilngries wird in der Begründung mitaufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom zuständigen beteiligten Wasserversorger Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe keine Stellungnahme abgegeben. Jedoch wurde der Sachverhalt im Nachgang noch einmal mit dem WZV Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe abgestimmt. Nach deren Auskunft befindet sich innerhalb des Plangebietes keine Wasserversorgungsleitung (telefonische Auskunft vom 30.01.2026). Die sichere Trinkwasserversorgung bleibt somit trotz des Baugebietes gewahrt. In den Planunterlagen wird ein ausführlicher Bedarfsnachweis sowie ein Nachweis zur Berücksichtigung der Belange des Flächensparens ergänzt.
---	---

2	Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau Schreiben vom 08.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Zur Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der Änderung des zugrundeliegenden Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung: Es bedarf prinzipiell für die Neuausweisungen einer nachvollziehbaren Bedarfsberechnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Dieser Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung gegenüberzustellen sind die im gesamten Gemeindebereich noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Dabei sind	Den Anregungen wird teilweise gefolgt In der Begründung wird ein ausführlicher Bedarfsnachweis für das Baugebiet ergänzt. Grundsätzlich kann für die Stadt Beilngries ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden. Gemäß den aktuellen statistischen Daten wird zwischen den Jahren 2024 und 2044 ein Bevölkerungswachstum von 1.073 Einwohnern prognostiziert (+ 10,5%). Daraus ergibt sich ein Bedarf an 500 Wohnungen bis 2044. Würde man einen Auflockerungsbedarf annehmen, würde der Bedarf an Wohnungen noch höher ausfallen. In Beilngries bestehen 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha (Stand Juli 2018). Daten zu Leerständen sowie Brach- und

insbesondere Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Die in der Begründung aufgelistete Bemerkungen sind daher nicht ausreichend und zu präzisieren.

Aus unserer Sicht wären daher zusammenfassend folgende Ergänzungen zu erbringen:

Nachreichung einer belastbaren Bedarfsausweisung, insbesondere

- Bevölkerungsentwicklung / Wohnraumbedarf
- Bestandsanalyse vorhandener Bauflächen / Innenentwicklungspotenziale
- Erschließungs- und Folgekostenabschätzung

Im Anschluss Abgleich mit regionalplanerischen Vorgaben

Konversionsflächen liegen der Stadt nicht vor. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet 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. Durch die Stadt Beilngries soll zukünftig alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potenziale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen (Reserveflächen) gedeckt werden. Bei dem Großteil des vorliegenden Plangebietes handelt es sich um eine solche Reservefläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Im Rahmen des vorliegenden Planung werden östlich lediglich 4 Parzellen ergänzt. Ausführungen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet, zu Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotenzialen sowie zu Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden in der Begründung ergänzt. Aufgrund der Tatsache, dass der Wohnbaulandbedarf für Beilngries bei 500 Wohnungen liegt und die Potenziale der Innenentwicklung derzeit faktisch nicht zur Verfügung stehen, wird das Baugebiet als bedarfsgerecht erachtet. Zudem handelt es sich beim dem Großteil des Plangebietes um eine Reservefläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Für diese Fläche wurde der Bedarf bereits nachgewiesen. Grundsätzlich soll das Baugebiet „Heiligenholz“ vor allem Ortsansässigen die Möglichkeit bieten, im Ortsteil Arnbuch zu verbleiben.

In der Begründung werden Ausführungen zur vergangenen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Beilngries ergänzt. Zudem wird der Wohnbaulandbedarf mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt berechnet. Ausführungen zu den vorhandenen

	Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet, zu Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotenzialen sowie zu Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden in der Begründung ebenfalls ergänzt. Grundsätzlich ist sich die Stadt bewusst, dass sich mit einem neuen Baugebiet Erschließungs- und Folgekosten ergeben. Neben der Erschließung der Parzellen durch Straßen und Kanälen, werden auch die Folgekosten (z.B. Bedarf für Kita-Plätze etc.) mit berücksichtigt. Mit diesen anfallenden Erschließungs- und Folgekosten hat sich die Stadt beim vorliegenden Bauleitplan auch beschäftigt. Für das Baugebiet „Heiligenholz“ sollen im ersten Schritt jedoch lediglich 4 Parzellen entlang des bestehenden Pondorfer Weges erschlossen werden. Die volle Erschließung des Baugebietes soll erst gestaffelt in den nächsten Jahren/Jahrzehnten erfolgen. Durch diese abschnittsweise Erschließung versucht die Stadt Beilngries die anfallenden Erschließungs- und Folgekosten abzumildern bzw. auf mehrere Jahre zu verteilen. Eine detaillierte Erschließungs- und Folgekostenabschätzung liegt aktuell daher nicht vor. Eine nachträgliche oder weitergehende Kostenermittlung kann im Zuge der konkreten Erschließungsplanung und -umsetzung erfolgen. Ein Bedarf für das Baugebiet kann nachgewiesen werden. Die regionalplanerischen Vorgaben sind bereits in der Begründung enthalten. Im Rahmen des Bedarfsnachweises wird ein kurzer Abgleich mit diesen ergänzt.
--	---

3	Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz Schreiben vom 11.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch Nachforderungen zur Eingriffsbilanzierung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. In Bezug auf die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist festzustellen, dass das Schutzgut Landschaftsbild von Osten her (Fl.-Nr. 126, Gmkg. Arnbuch) in der Planung bisher nicht wesentlich berücksichtigt wurde. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist hier ebenfalls eine Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft vorzusehen. Des Weiteren ist entgegen der Angaben im Umweltbericht das Grünland auf der Fl.-Nr. 126,	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Eine Eingrünung Richtung Osten wird nicht als notwendig erachtet, da das Gelände im Plangebiet eine Steigung Richtung Osten besitzt. Daher ist die Einsehbarkeit von Osten her bereits eingeschränkt. Darüber hinaus grenzen im näheren Umfeld Richtung Osten bereits bebaute Flächen an das Plangebiet an. Die Schaffung einer Eingrünung Richtung Osten wird daher nicht als zweckmäßig angesehen, um das lokale Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst. Die entsprechend der BayKompV erfassten G11 Bestände werden nun als G211 erhoben. Hieraus ergibt sich eine erhöhte Ausgleichserfordernis, die ebenfalls innerhalb der Unterlagen angepasst wird.

Gmkg. Arnbuch nicht als Intensivgrünland (Gil) zu werten. Nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung, auf die im Leitfaden zur Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwiesen wird, ist die Fläche dem Biotopnutzungstypen G211 - mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen. Darüber hinaus ist der Planungsfaktor in Höhe von 15 % zu hoch gewählt. Bei Umsetzung der vorgebrachten Vermeidungsmaßnahmen können höchstens 10 % angesetzt werden, andernfalls ist eine umfangreichere Durchgrünung (1 Baum je 250 m² angefangene Grundstücksfläche statt je 500 m²) des Baugebietes vorzusehen. Der Ausgleich soll überwiegend durch eine Abbuchung des städtischen Ökokontos auf der Fl.-Nr. 103, Gmkg. Arnbuch erfolgen. Das vorgebrachte Ökokonto ist bisweilen nicht im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingetragen, ebenso kann bisher nicht nachvollzogen werden, dass es sich bei der Fläche um ein Ökokonto handeln soll. Ein Nachweis über die Existenz des Ökokontos (z.B. Maßnahmenplanung) ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zukommen zu lassen. Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen bestehen zudem folgende Nachforderungen: - Für die interne Ausgleichsmaßnahme ist die Zuständigkeit sowie der Umsetzungszeitraum zu regeln. - Korrekterweise muss das Herkunftsgebiet unter 7.3 „Schwäbische und Fränkische Alb“ heißen. - Die Ausführungen unter 9.2 entsprechend nicht der in der Begründung beschrieben Vermeidungsmaßnahmen, es wird empfohlen folgenden Textinhalt zu übernehmen: „Für die Außen- und Wegebeleuchtung darf die Farbtemperatur 3000 Kelvin, besser 2700 Kelvin nicht übersteigen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren und zielgerichtet einzusetzen, sodass eine Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung, die nicht ausgeleuchtet werden soll vermieden wird. Die Beleuchtung ist von oben nach unten anzubringen, es sind möglichst geringe Lichtpunkthöhen zu wählen. Ein Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern ist vorgeschrieben. Die Gehäuse der Leuchten müssen geschlossen sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.“ - Die unter 11.1 festgesetzten Nistkästen sind	Dem Eingriff werden zusätzliche Ausgleichsflächen zugeordnet. Der Planungsfaktor wird entsprechend der Stellungnahme auf 10% gesetzt. Die dargestellte Ausgleichsfläche wurde fälschlicherweise als Ökokonto bezeichnet. Jedoch handelt es sich hierbei um Flächen, die im Zug von Bauleitplanungen als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die genannten Nachforderungen werden als Hinweise innerhalb der Begründung ergänzt.
---	--

mittels GPS einzumessen und in regelmäßigen Abständen (1-2 Jahre) zu säubern. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu übermitteln. Die Anbringung hat spätestens vor Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutsaison zu erfolgen. - Die Vermeidungsmaßnahme zum Abstand des Zaunes zur Geländeoberkante ist festzusetzen. Die naturschutzfachlichen Anmerkungen sind in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.	
--	--

4	Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung Bezirk Nord Schreiben vom 18.12.2025/12.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Mit Schreiben vom 17.11.2025, beim Landratsamt Eichstätt eingegangen am 18.11.2025 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren beteiligt. Grundlage der Beteiligung sind die unter URL: http://www.beilngries.de/amtlichebekanntmachungen zur Einsichtnahme bereitgestellten Unterlagen: Bplan Nr. 118 "Heiligenholz" und 57. Änderung des FNP in Arnbuch  Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  57. Änderung des Flächennutzungsplans - Planblatt (Vorentwurf)  Bebauungsplan Nr. 118 "Heiligenholz" - Planblatt (Vorentwurf)  57. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf)  Bebauungsplan Nr. 118 "Heiligenholz" - Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf) Zu dem Flächennutzungsplanentwurf wird aus bauplanungsrechtlicher wie folgt Stellung genommen: Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die Grundstücke Fl.Nrn. 126, 130, 131, 140 (Teilfläche) als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich

5	Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Immissionsschutz Schreiben vom 01.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.11.2025: In dem überplanten Bereich soll die Möglichkeit einer Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet realisiert werden. Hierfür ist es erforderlich die Fl. Nr. 126 Gern. Arnbuch zusätzlich in den Flächennutzungsplan als 57		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

Änderung als Wohnbaufläche auszuweisen. Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen dagegen keine Bedenken.	
---	--

6	Landratsamt Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung Schreiben vom 19.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Gegen die im Betreff näher genannte 57. Änderung des Flächennutzungsplan in Arnbuch bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Eichstätt keine Einwände, wenn werden: 1. Das Baugebiet entlang der Kreisstraße El 22 befindet sich im Erschließungsbereich der OD Arnbuch Einzelzufahrten zur Kreisstraße El 22 sind nicht zulässig, da baulich nicht möglich. 2. Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße, Flur Nr. 140, zum Baugebiet ist ein Sichtdreieck (Art. 26 BayStrWG) mit 5 m x 70 m von jeder sichthindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. 3. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salz etc. wird hingewiesen; eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Stadt Beilngries außerhalb des Kreisstraßengrundes einzuplanen und bei Bedarf.		Den Anregungen wird gefolgt Die Hinweise Nr. 1 und 2 werden in die Begründung mitaufgenommen. Einzelzufahrten zur Kreisstraße El 22 sind nicht vorgesehen. Die Erschließung zur Kreisstraße erfolgt über den bereits bestehenden Pondorfer Weg. Zudem wird in der Begründung ein allgemeiner Hinweis bezüglich von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen ergänzt.

7	Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht Schreiben vom 08.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

8	IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 03.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Darstellung bzw. mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bzw. § 4 BauNVO am geplanten Standort Einverständnis. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

9	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Schreiben vom 19.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir auf Ebene des Flächennutzungsplanes Stellung und erheben folgende Einwendung.		Den Anregungen wird gefolgt Der Stadt Beilngries ist bewusst, dass Starkregenereignisse und außergewöhnliche Witterungssituationen grundsätzlich zu

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen (z.B. Starkregen, Schneeschmelze auf gefrorenem Boden) besteht das Risiko, dass oberflächlich abfließendes Wasser aus dem umgebenden Gelände unkontrolliert in das künftige Wohngebiet eindringt und Schäden verursacht. Ohne Aussagen, Überlegungen und Lösungen zu dieser Problematik auf der Flächennutzungsplanebene ist die Fläche nicht für eine Bebauung geeignet. Wir bitten diesen wichtigen Belang zu berücksichtigen und Lösungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufzuzeigen. Eventuell müssen Korridore für Fließwege freigehalten werden, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet werden müssen. Hinweis: Es ist darauf zu achten, dass bei der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses keine Maßnahmen ergriffen werden, die sich zum Nachteil von Ober- oder Unterlieger auswirken.	oberflächlichem Wasserabfluss führen können. Diese Problematik betrifft jedoch nicht ausschließlich das Plangebiet, sondern stellt ein allgemeines Risiko für viele Teile des Ortes Arnbuch dar. Ein Freihalten von bestimmten Korridoren für Fließwege im Flächennutzungsplan wird als nicht notwendig erachtet. Ein Hinweis bezüglich wild abfließendem Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Es wird empfohlen in den privaten Grünflächen der Bauparzellen am Rande des Baugebietes entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen. In den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplans wird darüber hinaus der südliche Grünstreifen von einer privaten zu einer öffentlichen Grünfläche umgewandelt. Dadurch soll auf öffentlichem Grund innerhalb des Grünstreifens die Möglichkeit bestehen, Maßnahmen gegen abfließendes Oberflächenwasser (z.B. Wall etc.) zu treffen. Eine grundsätzliche Einschränkung der Bebauung wird trotz der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht erkannt. Weitere Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser sind, wenn notwendig, auf der Vorhabenebene zu treffen. Bei der Fläche Fl. Nr. 31 handelt es sich zudem bereits um eine Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Die Fläche wird lediglich im Osten um eine kleinere Fläche erweitert, welche sich nicht innerhalb von potenziellen Fließwegen gemäß dem BayernAtlas befindet. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass bei der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses keine Maßnahmen ergriffen werden sollen, die sich zum Nachteil von Ober- oder Unterlieger auswirken.
---	---

10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 24.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen Schreiben vom 24.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Zu der o.g. Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Süden und östlich des Planungsgebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird unter „A 5.7. Immissionsschutz“ die Thematik bereits angesprochen. Bei dem Weg mit der Flur-Nr. 140/0 (Pondorfer Weg) ist darauf zu achten, dass dieser für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten ist. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen darüber hinaus keine weiteren Bedenken.		Der Anregung wird gefolgt In der Begründung wird ein Hinweis mitaufgenommen, dass der Pondorfer Weg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten ist. Eine Nutzung für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr neben dem Verkehrsaufkommen des Erschließungsverkehrs ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Klarstellung: Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um Einbeziehungssatzung.

12	Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 19.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung: Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken. Wir regen an, in der Ausführungsplanung sog. „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen. Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Den Anregungen wird gefolgt Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wurde in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Die Stadt erachtet aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Beilngries eine Bebauung der Fläche für notwendig. In der Begründung wird noch ein ausführlicher Bedarfsnachweis ergänzt. In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich „Hundetoiletten“ ergänzt. Ob jedoch in der Ausführungsplanung diese angebracht werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest.

13	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V Schreiben vom 08.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband an o.g. Verfahren bedanken wir uns. Der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV) nimmt im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben und unter Wahrung der Frist bis zum 19.12.2025 wie folgt Stellung: Grundsätzlich fordert der LBV, bei der Planung neuer Wohneinheiten einen Fokus auf Flächensparen zu legen. Derzeit liegt der Flächenverbrauch in Bayern bei etwa 10 Hektar am Tag, was erhebliche negative Auswirkungen für Natur und Umwelt zur Folge hat. Wir plädieren daher, wo möglich, auf Nachverdichtung bereits bestehender Wohnbebauung und sehen das Vorhaben kritisch. In Bezug auf die vorliegende Planung bringt der LBV folgende Anmerkungen hervor: Das benachbarte FFH-Gebiet 7035-371 „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ darf im Zuge der Bebauung, insbesondere während der Bauarbeiten, keinesfalls beeinträchtigt oder beispielsweise als Lagerfläche genutzt werden. Die Flächen beherbergen mit den letzten Populationen von wärmeliebenden Magerrasenarten auf der vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Albhochfläche, wie etwa das Kleine Knabenkraut (stark gefährdet laut Roter Liste Bayern) oder Frühlingsenzian (gefährdet laut Roter Liste Bayern). Das gilt auch für das östlich angrenzende Biotop 7035-0085 „Halbtrockenrasen um Arnbuch“. Aufgrund der erhöhten Lage der Albhochfläche mit der östlich gelegenen Arnbucher Höhe sind die landwirtschaftlichen Flächen als Rastgebiet und Orientierungspunkt für Zugvögel gut geeignet, z.B. für Greifvögel oder potenziell für den Mornellregenpfeifer. Da sich die Planungsfläche in Tallage befindet, haben die Planungen darauf keinen direkten Einfluss. Bei den Bauarbeiten ist aber darauf zu achten, dass gelagerte Materialien und Geräte keine Sichtbarriere in Nord-Süd-Richtung darstellen oder geeignete Rastflächen für Vögel blockieren. Im Gebiet vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen sind zu erhalten. Zusätzlich sollten weitere Hecken im Umkreis der Wohnbebauung und in der Ausgleichsfläche als kleinräumige Biotopstrukturen geschaffen werden. Um entsprechende Lebensraumfunktionen zu	Den Anregungen wird teilweise gefolgt In der Begründung wird ein ausführlicher Bedarfsnachweis für das Baugebiet ergänzt. Grundsätzlich kann für die Stadt Beilngries ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden. Gemäß den aktuellen statistischen Daten wird zwischen den Jahren 2024 und 2044 ein Bevölkerungswachstum von 1.073 Einwohnern prognostiziert (+ 10,5%). Daraus ergibt sich ein Bedarf an 500 Wohnungen bis 2044. Würde man einen Auflockerungsbedarf annehmen, würde der Bedarf an Wohnungen noch höher ausfallen. In Beilngries bestehen 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha (Stand Juli 2018). Daten zu Leerständen sowie Brach- und Konversionsflächen liegen der Stadt nicht vor. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet 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. Durch die Stadt Beilngries soll zukünftig alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potenziale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen (Reserveflächen) gedeckt werden. Bei dem Großteil des vorliegenden Plangebietes handelt es sich um eine solche Reservefläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Im Rahmen des vorliegenden Planung werden östlich lediglich 4 Parzellen ergänzt. Ausführungen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet, zu Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotenzialen sowie zu Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden in der Begründung ergänzt. Aufgrund der Tatsache, dass der Wohnbaulandbedarf für Beilngries bei 500 Wohnungen liegt und die Potenziale der Innenentwicklung derzeit faktisch nicht zur

erfüllen, sollte eine Heckentiefe von mindestens 5 m, optimalerweise zusätzlich mit vorgelagertem Altgrasstreifen, eingeplant werden. Dabei muss zwingend gebietseigenes, autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden. Die Verwendung von ökologisch hochwertigen Heckenpflanzen wird vorausgesetzt, die durch reiche Blüte, Fruchtbildung oder Bedornung, Nahrung sowie sichere Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die ansässige Zönose bieten. Mit der Artenauswahl in den Pflanzlisten ist der LBV einverstanden. Die fachgerechte Pflege der Hecken muss sichergestellt sein.

Der LBV bittet darum, den Natur- und Artenschutz stärker in die Planungen für die neue Wohnsiedlungen einfließen zu lassen:

Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da in der Regel keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese

Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden. Wir empfehlen nach den Grundsätzen des Animal Aided Designs (AAD), einer Methode, die den Schutz und die Förderung von wild lebenden Tieren

und Stadtplanung auf lokaler Ebene miteinander in Einklang bringt, Habitate für Wildtiere von Anfang an mitzudenken und zu berücksichtigen. Der Einbau von möglichst vielen Nisthilfen an verschiedenen Gebäudeseiten auf verschiedenen Höhen für Mauersegler, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Grauschnäpper sowie Fledermäuse ist wünschenswert und wir würden einen dementsprechenden Hinweis an die Bauherren von Seiten der Stadt Beilngries begrüßen.

Ebenso sind Habitate und Rückzugsräume für Igel in den Planungen wünschenswert. Wichtig für Kleintiere ist insbesondere ein Mindestabstand von 0,15 m zwischen Zaununterkanten und der Geländeoberfläche. Zusätzlich sollten die Bauherren auf die Fallenwirkung von Fallrohren, Lichtschächten, Kellereingängen, Gullys und Abflussrinnen – auch während der Bauphase – hingewiesen werden.

Jedes Jahr verunglücken in Deutschland geschätzt 100 Millionen Vögel an Glasscheiben. Die Reflexion von Bäumen und Sträuchern stellt für Vögel

Verfügung stehen, wird das Baugebiet als bedarfsgerecht erachtet. Zudem handelt es sich beim dem Großteil des Plangebietes um eine Reservefläche im wirksamen

Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries. Für diese Fläche wurde der Bedarf bereits nachgewiesen. Grundsätzlich soll das Baugebiet „Heiligenholz“ vor allem Ortsansässigen die Möglichkeit bieten, im Ortsteil Arnbuch zu verbleiben.

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 lediglich 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 Arnbuch entgegenstehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch

Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Durch die Festsetzung von Ein- bis

Zweifamilienhäusern fügt sich das Gebiet gut in das angrenzende Siedlungsgefüge ein und schafft einen sanften Übergang zur freien Landschaft.

Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet.

Verdichtete Bauformen, unter anderem für seniorengerechtes Wohnen, werden an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen.

In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt.

In der Begründung wird ein Hinweis ergänzt,

dass das benachbarte FFH-Gebiet 7035-371 sowie das östlich angrenzende Biotop 7035-0085 im

Zuge der Bebauung, insbesondere während der Bauarbeiten, nicht beeinträchtigt oder

beispielsweise als Lagerfläche genutzt werden darf.

Derzeit wird von Seiten der Stadt Beilngries keine Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes sowie der Biotope erkannt. Die Fachstellen zum

insbesondere bei Fluchtverhalten oftmals eine vermeidbare tödliche Falle dar! Alle Glas- und Fensterflächen in Richtung einer Grünfläche sollten daher mit vogelschlagsicherer Verglasung ausgestattet werden. Wir empfehlen dafür die Produkte der SEEN AG. Wir bitten um Berücksichtigung der vorgebrachten Einwände. Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.	Naturschutz werden zudem im Verfahren beteiligt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Sichtbarrieren bezüglich Bauarbeiten werden in der Begründung ergänzt. Die vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen im Süden des Plangebietes werden erhalten und als natürliche Eingrünung genutzt. Die übrigen Gehölz- und Heckenstrukturen entfallen aufgrund der geplanten Baumaßnahme. Für diesen Wegfall wird jedoch ein naturschutzfachlicher Ausgleich geleistet, welcher mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. In den Planunterlagen ist bereits eine allgemeine Artenliste enthalten. An dieser wird festgehalten. Die Gestaltung der zusätzlichen Eingrünung Richtung Südwesten orientiert sich am vorhanden Bestand und wurde auf diesen abgestimmt. Die Festsetzung weiterer zusätzlicher Hecken wird als nicht notwendig erachtet. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet. Grundsätzlich wurde der Natur- und Artenschutz bei der vorliegenden Planung ausreichend beachtet. Entsprechende Hinweise zum Natur- und Artenschutz bei Neubauten werden noch in die Begründung mitaufgenommen. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung ergänzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,15 m aufweisen müssen. Die übrigen Hinweise werden in der Begründung entsprechend ergänzt. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Reflexionen ergänzt. Eine Produktempfehlung wird nicht ausgesprochen.
--	---

14	Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 24.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Seitens der Gemeinde Denkendorf besteht gegen die o.g. bauleitplanerischen Maßnahmen keine Einwände. Die Belange bzw. beabsichtigte Planung und Maßnahmen der Gemeinde Denkendorf werden von den Verfahren nicht berührt	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

15	N-ERGIE Schreiben vom 19.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im instruierten Maßnahmenbereich 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 Ihre Anfrage bedanken wir uns. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

16	Bayernets GmbH Schreiben vom 19.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 103 der Gemarkung Arnbuch) – 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. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

17	PLEdoc GmbH Schreiben vom 18.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
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: • 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 • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 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.	
--	--

18	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.11.2025. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Den Anregungen wird gefolgt. Derzeit gibt es keine Kenntnisse darüber, dass durch das vorliegende Bauleitplanverfahren der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen beeinträchtigt wird. In der Begründung wird jedoch folgender Hinweis ergänzt: Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

19	Vodafone GmbH Schreiben vom 11.12.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.11.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.11.2025. Eine Ausbauentcheidung 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 Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.11.2025. Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von	

kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Heiligenholz“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
---	--

20	Inexio Beteiligungs-GmbH Schreiben vom 18.11.2025, 26.11.2025	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Vielen Dank für Ihre Anfrage. Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

Beschluss:

Beschluss 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 Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt angepasst:

- In der Begründung wird ein Bedarfsnachweis für das Baugebiet ergänzt.
- In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt.
- Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel wird in der Begründung mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

2.)

Zu Nr. 2 Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau

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

- In der Begründung wird ein Bedarfsnachweis für das Baugebiet ergänzt.
- In der Begründung werden Ausführungen zur vergangenen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Beilngries ergänzt.
- Ausführungen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet, zu Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotenzialen sowie zu Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden in der Begründung ergänzt.
- Im Rahmen des Bedarfsnachweises wird ein kurzer Abgleich mit den regionalplanerischen Vorgaben ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

3.)

Zu Nr. 3 Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz

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

- Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.
- Ausführungen zu Ausgleichsflächen werden angepasst.
- Hinweise zum Ausgleich sowie zum Naturschutz werden in der Begründung ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

4.)

Zu Nr. 6 Landratsamt Eichstätt Sg. 16 Tiefbauverwaltung

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

- Hinweise zu den Einzelzufahrten, Sichtdreiecken sowie die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen werden in die Begründung mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

5.)

Zu Nr. 9 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

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

- In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass bei der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses keine Maßnahmen ergriffen werden sollen, die sich zum Nachteil von Ober- oder Unterlieger auswirken.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

6.)

Zu Nr. 11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen

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

- In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

7.)

Zu Nr. 12 Bayerischer Bauernverband

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

- In der Begründung wird ein Bedarfsnachweis ergänzt.
- In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich „Hundetoiletten“ ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

8.)

Zu Nr. 13 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V

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

- In der Begründung wird ein Bedarfsnachweis ergänzt.
- In der Begründung werden Hinweise zum FFH-Gebiet sowie zu Biotopen ergänzt.
- Hinweise bezüglich Bauarbeiten werden in der Begründung ergänzt.
- Hinweise zum Natur- und Artenschutz bei Neubauten werden in die Begründung mitaufgenommen.
- Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung ergänzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,15 m aufweisen müssen.
- In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis bezüglich Reflexionen ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

9.)

Zu Nr. 18 Deutsche Telekom Technik GmbH

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

- In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich Telekommunikationsleitungen der Telekom ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

10.)

Zu Nr. 4 Landratsamt Eichstätt Sg. 42 Bauverwaltung Bezirk Nord

Zu Nr. 5 Landratsamt Eichstätt Sg. 44 Immissionsschutz

Zu Nr. 7 Landratsamt Eichstätt Sg. 46 Wasserrecht

Zu Nr. 8 IHK für München und Oberbayern

Zu Nr. 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Zu Nr. 14 Gemeinde Denkendorf

Zu Nr. 15 N-ERGIE

Zu Nr. 16 Bayernets GmbH

Zu Nr. 17 PLEdoc GmbH

Zu Nr. 19 Vodafone GmbH

Zu Nr. 20 Inexio Beteiligungs-GmbH

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.

11.)

Die 57. Flächennutzungsplanänderung in Arnbuch samt Begründung und Umweltbericht mit den heute beschlossenen Änderungen wird vom Stadtrat gebilligt. Die Planunterlagen erhalten die Fassung vom 19.02.2026.

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 57. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14

Dafür: 14

Dagegen: 0 (einstimmig)



Regierung von Oberbayern • 80534 München

TBJMARKERT
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

**Stadt Beilngries, Lkr. Eichstätt
Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch mit integriertem Grün-
ordnungsplan;
Flächennutzungsplan, 57. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3
BauGB;
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwände gegen das im
Betreff genannte Vorhaben. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

gez.


Bergdirektor

Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist auch ohne Unterschrift gültig.



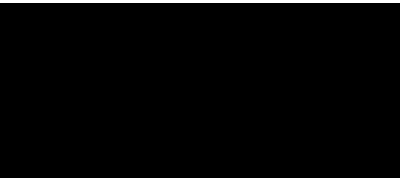
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen




Landratsamt Eichstätt
SG 52 – Verkehrswesen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. TB Markert



57. Änderung des Flächennutzungsplanes und



mit Landschaftsplan



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch, Stadt Beilngries

für das Gebiet _____



mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs



ja



nein



Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan



Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)



Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Planungsverband Region Ingolstadt

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting



2.1 Keine Einwendungen



2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen



2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐

Einwendungen

☐

Rechtsgrundlagen

☐

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

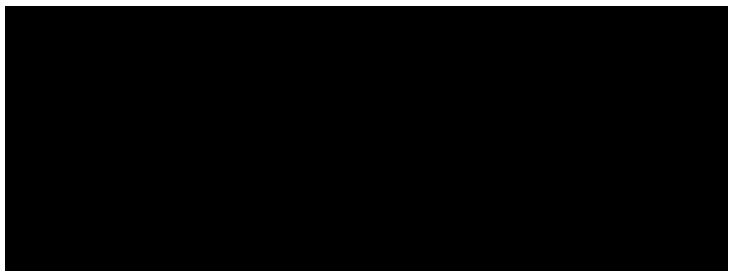
☒

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

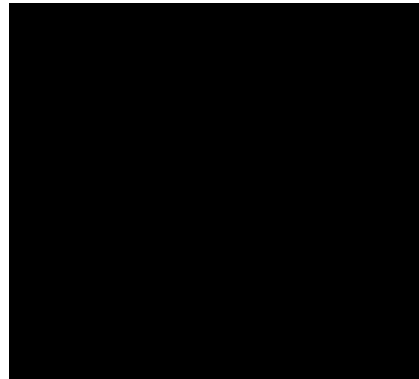
Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 03.12.2025 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!

Lenting, 08.12.2025

Ort, Datum



Unterschrift



Interne Stellungnahme:

**Stadt Beilngries, Lkr. Eichstätt: Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in
Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan, Flächennutzungsplan, 57. Än-
derung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Forstfachlicher Beitrag zur Stellungnahme:

Beim o.g. Vorhaben ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m.
Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Wald im
Sinne des Gesetzes, mit einer Größe von ca. 0,5 ha, grenzt im Südosten an das
geplante Vorhaben an.

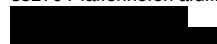
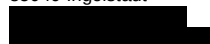
Wir weisen auf eine erhöhte Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende
Äste im Baumfallbereich hin. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die Waldfläche.
Insbesondere bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen die-
nen, besteht ein Risiko für Leib und Leben sowie für Sachwerte.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted signature]





WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

WSA Donau MDK
Postfach 41 43 · 90021 Nürnberg

TB MARKERT Stadtplaner
Landschaftsarchitekt PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

**Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Donau MDK**

Marientorgraben 1
90402 Nürnberg

Erlanger Straße 1
93059 Regensburg

Ihr Zeichen

Stellungnahme Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK
Hier: Bebauungsplan Nr. 118 "Heiligenholz" in Arnbuch, 57.
Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Bitte um Stellungnahme vom 18.11.2025 zum Bebauungsplan Nr.118 „Heiligenholz“ und der 57. Änderung des Flächennutzungsplans in Arnbuch habe ich erhalten.

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen keine Bedenken gegenüber den aufgestellten Planungen.

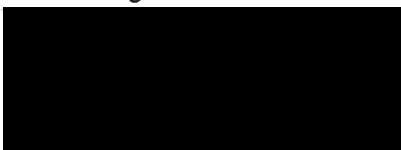
Zusätzlich möchte ich Sie darauf hinweisen, bei künftigen Beteiligungen auf die Relevanz der Beteiligung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes zu achten.

Ferner keine unmittelbare Nähe der Bauleitplanung zum Main-Donau-Kanal festgestellt wird oder eine direkte Betroffenheit ausgeschlossen werden kann, ist eine Beteiligung nicht notwendig.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Datum

9. Dezember 2025

wsa-donau-mdk@wsv.bund.de
www.wsa-donau-mdk.wsv.de

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA abrufen: <https://www.wsa-donau-mdk.wsv.de/811-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Bankverbindung

Bundeskasse
Dienstort Weiden
IBAN: DE08 7500 0000 0075
0010 07
BIC: MARKDEF 1750



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

TB|Markert
Beteiligung 1628
Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg

**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

**Stadt Beilngries
Bebauungsplan Nr. 118 "Heiligenholz", Ortsteil Arnbuch mit
57. Flächennutzungsplanänderung
Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

19.Dezember 2025

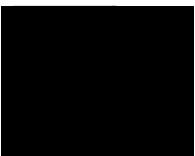
Sehr ,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zu Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplan-aufstellungsverfahrens der Stadt Beilngries in Verbindung mit der o.g. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Arnbuch.

Auf der 1,8 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten, im Flächennutzungsplan bereits in Teilen als Wohngebiet dargestellten Fläche im Bereich der Fl.Nm. 126, 130, 131, 140 (TF) Gemarkung Arnbuch, östlich und westlich des Pondorfer Wegs am südöstlichen Ortsrand von Arnbuch soll Wohnbebauung (WA gemäß § 4 BauNVO) in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf 20 Parzellen entstehen.

Da wesentliche Teile des Ortsteils als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden und dadurch auch angrenzend eher ländliches Wohnen mit eben nicht reiner Wohnnutzung gegeben ist, bitten wir einen pauschalen Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO dahingehend zu prüfen, ob anstelle eines kategorischen Ausschlusses nicht eine gezielte planerische Steuerung über eine Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit umsetzbar wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xavier Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ Folgen Sie unseren Bildungszentren jetzt auch auf [Instagram](#) und [Linkedin](#) - bleiben Sie auf dem Laufenden! +++

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Aufstellen des o. g. Bebauungsplanes Nr. 118 sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen des von unserem Büro verwalteten Einzelplanes 13 berührt.

Von Seite der Immobilien Freistaat Bayern bestehen daher keine Einwendungen, möglicherweise betroffene Dienststellen werden selbst gehört.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]



Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung Augsburg, Büro Ingolstadt

[REDACTED]

www.imby.de

Datenschutzhinweis: www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html

[REDACTED]

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg

Stadt Beilngries
Postfach 11 28
92335 Beilngries

Bayernwerk Netz GmbH
Lupburger Str. 19
92331 Parsberg
www.bayernwerk-netz.de

Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan
Ihr Schreiben vom 18.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu oben genanntem Parallelverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt 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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie 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.

Datum
24. November 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Datum
24. November 2025

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

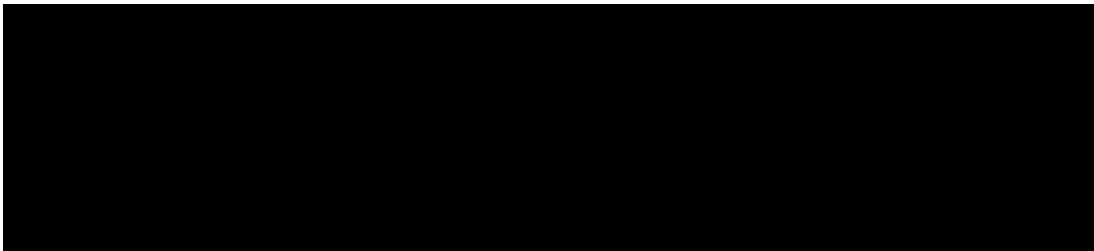
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich „Spielplatz“ eingeplant werden.

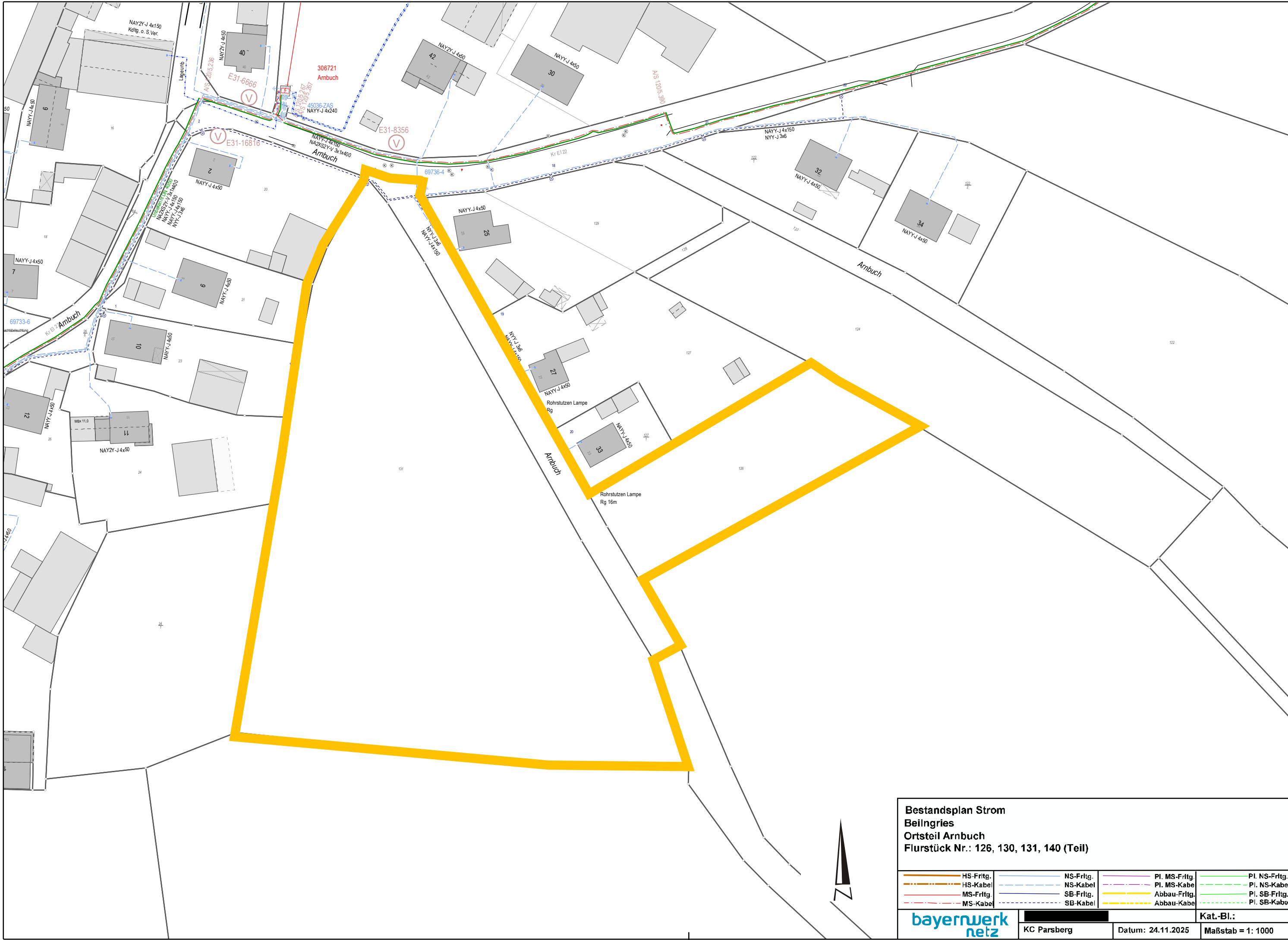
Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
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.

Freundliche Grüße
Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Parsberg





Bestandsplan Strom

Beilngries

Ortsteil Arnbuch

Flurstück Nr.: 126, 130, 131, 140 (Teil)

HS-Frtg. HS-Kabel MS-Frtg. MS-Kabel	NS-Frtg. NS-Kabel SB-Frtg. SB-Kabel	Pl. MS-Frtg. Pl. MS-Kabe Abbau-Frtg. Abbau-Kabe	Pl. NS-Frtg. Pl. NS-Kabel Pl. SB-Frtg. Pl. SB-Kabel
---	---	---	---

bayernwerk
netz

KC Parsberg

Datum: 24.11.2025

Kat.-Bl.:
Maßstab = 1: 1000



Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe Sitz Beilngries

Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe
Sitz: Beilngries

TB/MARKERT
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg



Ihr Schreiben vom: 18.11.2025

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Wolfsbuch, 19.12.2025

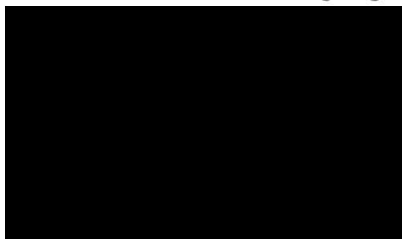
Stadt Beilngries – Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan; Flächennutzungsplan 57. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Bebauungsplangebiet liegt eine Wasserleitung DN80, die aus technischer Sicht für das geplante Gebiet entsprechend verlängert werden könnte. An diese Wasserleitung könnten dann die vorgesehenen Bauparzellen angeschlossen werden.

Der Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulushofen kann einer Erschließung des Baugebietes allerdings nur zustimmen, wenn im Vorfeld durch entsprechende Verträge mit einem Erschließungsträger bzw. der Stadt Beilngries gesichert ist, dass die anfallenden Kosten für die Wassererschließung vollständig übernommen werden. Mit vollständiger Kostenübernahme könnten die fiktiven Herstellungsbeiträge (d.h. der Grundstücksflächenbeitrag zu 100 % und der Geschoßflächenbeitrag zu 25 % vom Grundstücksflächenbeitrag) mittels Vereinbarung für die unbebauten Grundstücke abgelöst werden. Sollte keine entsprechende Lösung gefunden werden, kann einer Erschließung des Baugebietes seitens des Wasserzweckverbandes Wolfsbuch-Paulushofen nicht zugestimmt werden.

Die Bewertung der Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet obliegt dem Landratsamt Eichstätt. Die Löschwasserberechnung ist durch eine Fachfirma zu erstellen. Die Kosten hierfür sind von der Stadt Beilngries zu tragen. Aus Sicht des Wasserzweckverbandes Wolfsbuch-Paulushofen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Wasserleitung DN80 für die Löschwasserversorgung nicht ausreicht.



Hausanschrift:
Am Schacher 30
92339 Beilngries-Wolfsbuch

Steuernummer:
124/114/90120
Internet: www.beilngries.de/wzv-wolfsbuch-paulushofen

Bankkonten:
Sparkasse Beilngries
IBAN: DE80 7215 0000 0000 3433 43
BIC: BYLADEM1EIS

Raiffeisenbank Altmühl-Jura
IBAN: DE19 7606 9462 0002 5123 51
BIC: GENODEF1GDG