

Flächennutzungsplan, 66. Änderung

**im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 93.1
„Beim Schützenhaus“ 1. Änderung in Kevenhüll mit
integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 12.03.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

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: Adrian Merdes

Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter

B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jan Garkisch

M.A. Kulturgeographie

Planstand Vorentwurf vom 12.03.2026

Nürnberg, 12.03.2026
TB | MARKERT

Beilngries, _____
Stadt Beilngries

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung	4
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	4
A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	5
A.3.3 Naturschutzrecht	10
A.3.4 Wasserhaushalt	10
A.3.5 Denkmalschutz	10
A.3.6 Immissionsschutz	10
A.3.7 Bergbau	11
A.3.8 Geogefahren	11
A.3.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
A.3.10 Kampfmittel und Altlasten	17
A.3.11 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	17
A.4 Änderung des Flächennutzungsplans	18
A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich	18
A.4.2 Nutzungsänderung	18
A.4.3 Flächenbilanz	19
B. Umweltbericht	20
C. Rechtsgrundlagen	21
D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	21
E. Abkürzungsverzeichnis	21

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285 und 284/1 der Gemarkung Kevenhüll ist die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus geplant. Da die Flurstücke im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen bzw. im Norden eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ als Parkplatzfläche ausgewiesen ist, besteht für die geplante Bebauung keine genehmigungsfähige Grundlage.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zu Ermöglichung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ erforderlich (1. Änderung). Da die Bebauungsplanänderung nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar ist, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (66. FNP-Änderung).

A.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin eine genehmigungsfähige Grundlage für die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus zu schaffen.

Zudem soll der Geltungsbereich auf eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 282/1 ausgeweitet werden, da sich Teilbereiche des „Dorfstadels“ außerhalb des Geltungsbereiches befinden und daher eine Erweiterung nicht genehmigungsfähig wäre.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kevenhüll, der nordöstlich des Hauptorts Beilngries liegt. Innerhalb von Kevenhüll stellt das Plangebiet den nordwestlichen Ortsrand dar. Östlich des Plangebietes liegt die Straße Kevenhüll A, welche die Ortsdurchfahrt darstellt und als Verbindungsweg zu den umliegenden Ortschaften in nördlicher Richtung in die Straße EI27 und in Richtung Süden in die Straße EI21 übergeht. In ca. 23 Kilometern westlich befindet sich der Autobahnanschluss Greding. Die nächstgelegenen Bahnhaltepunkte befinden sich in Kinding (16 km) und Parsberg (28,5 km).

Das Betriebsgelände einer Schreinerei mit Betriebsleiterwohnung stellt den nördlichen Bereich des Plangebiets dar. Im Süden des Plangebiets, südlich der Straße Kevenhüll L, befindet sich im Westen Wohnbebauung mit einem Bolzplatz, im Zentrum das Schützenhaus mit dem Dorfstadl und im Osten Grünflächen sowie landwirtschaftliche Nutzung.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Kevenhüll L, die von der Ortsdurchfahrt abzweigt (Kevenhüll A).

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, einer großen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie Wiesen- und Ackerflächen.

Die Topographie des Plangebiets fällt von Ost nach West mäßig ab mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs.

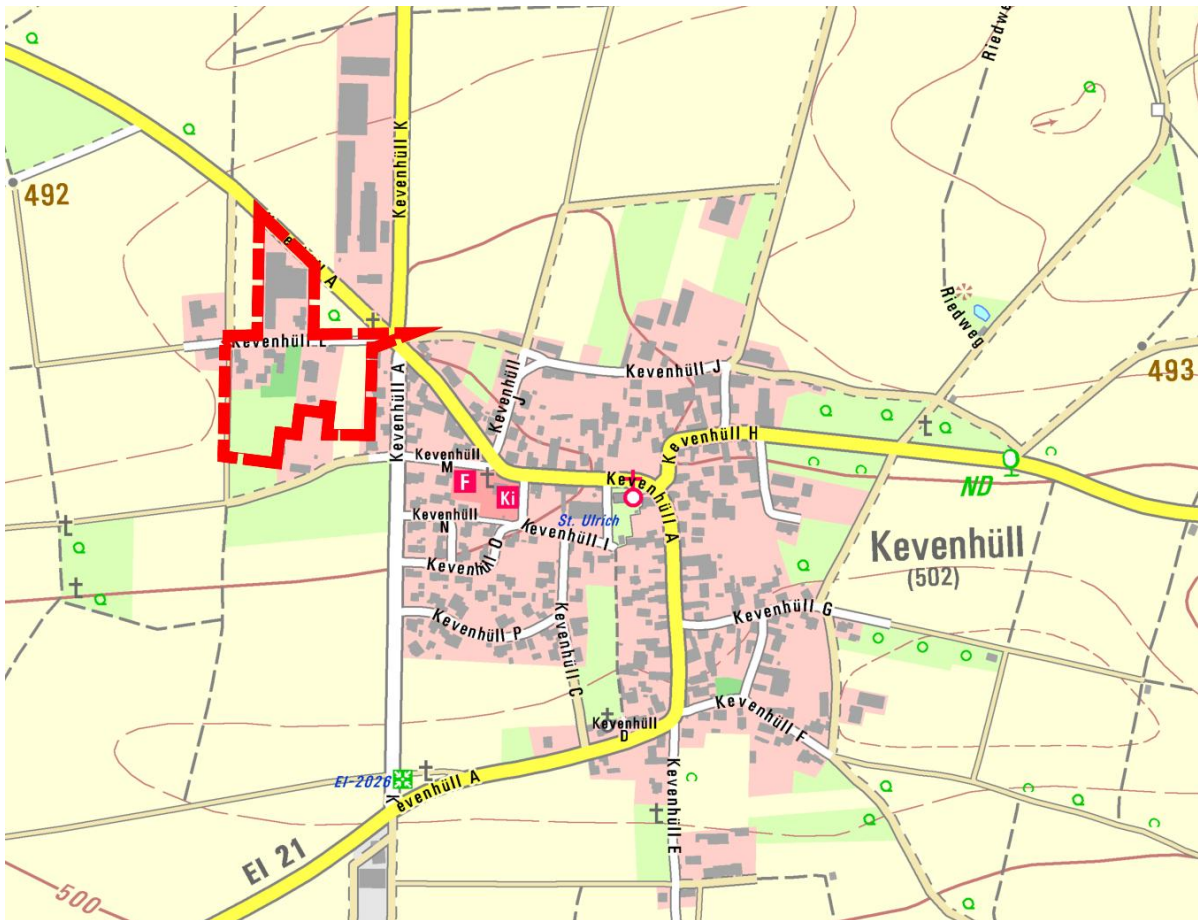
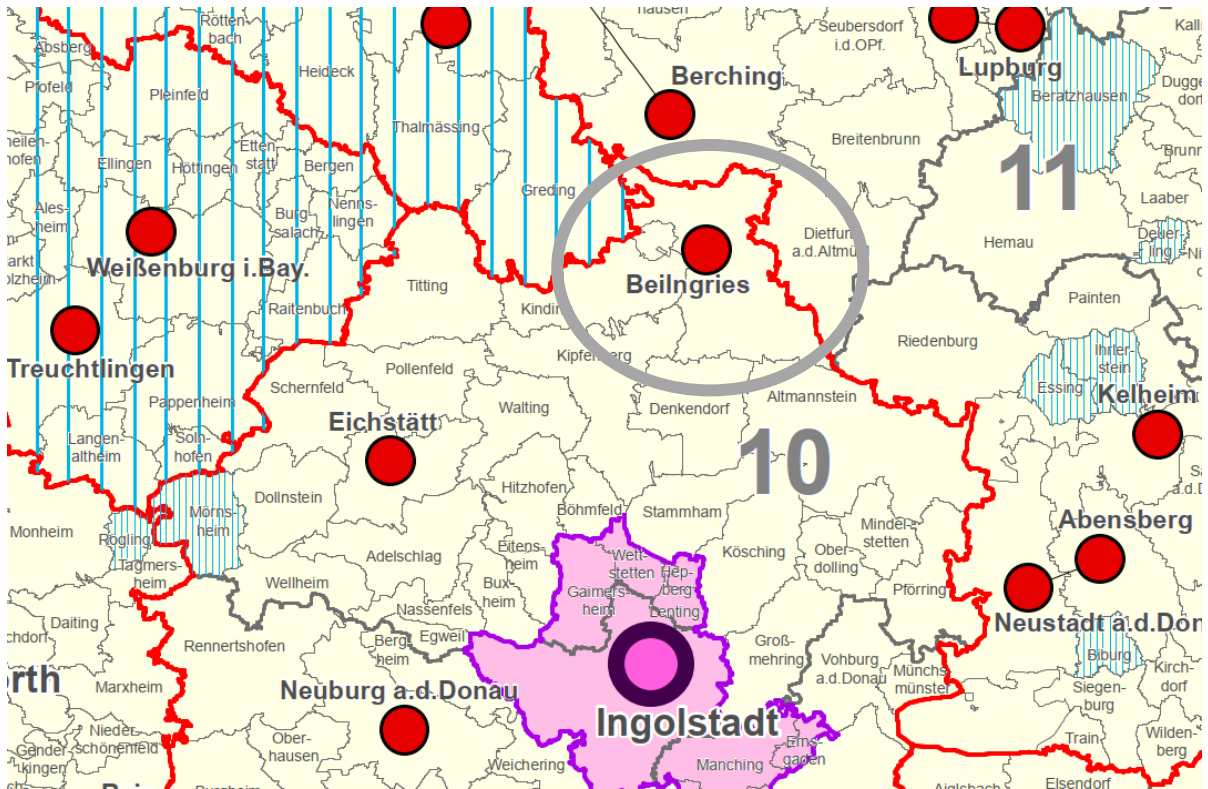


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereich in Rot (ohne Maßstab) (Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025)

A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2023)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Kevenhüll ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

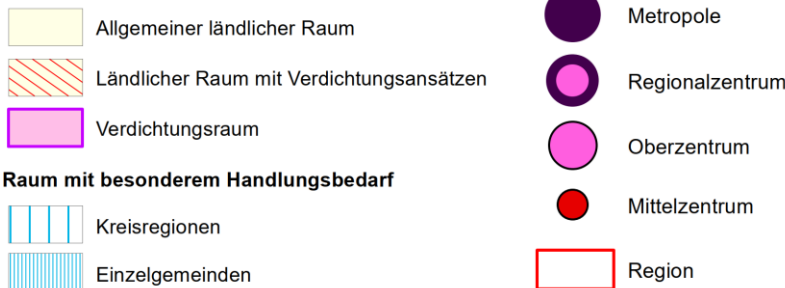


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
 - Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn

ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue

Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3, Ziel).

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).

Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Das Stadtgebiet Beilngries befindet sich an der nördlichen Grenze des Regionalplans Ingolstadt und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Es befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

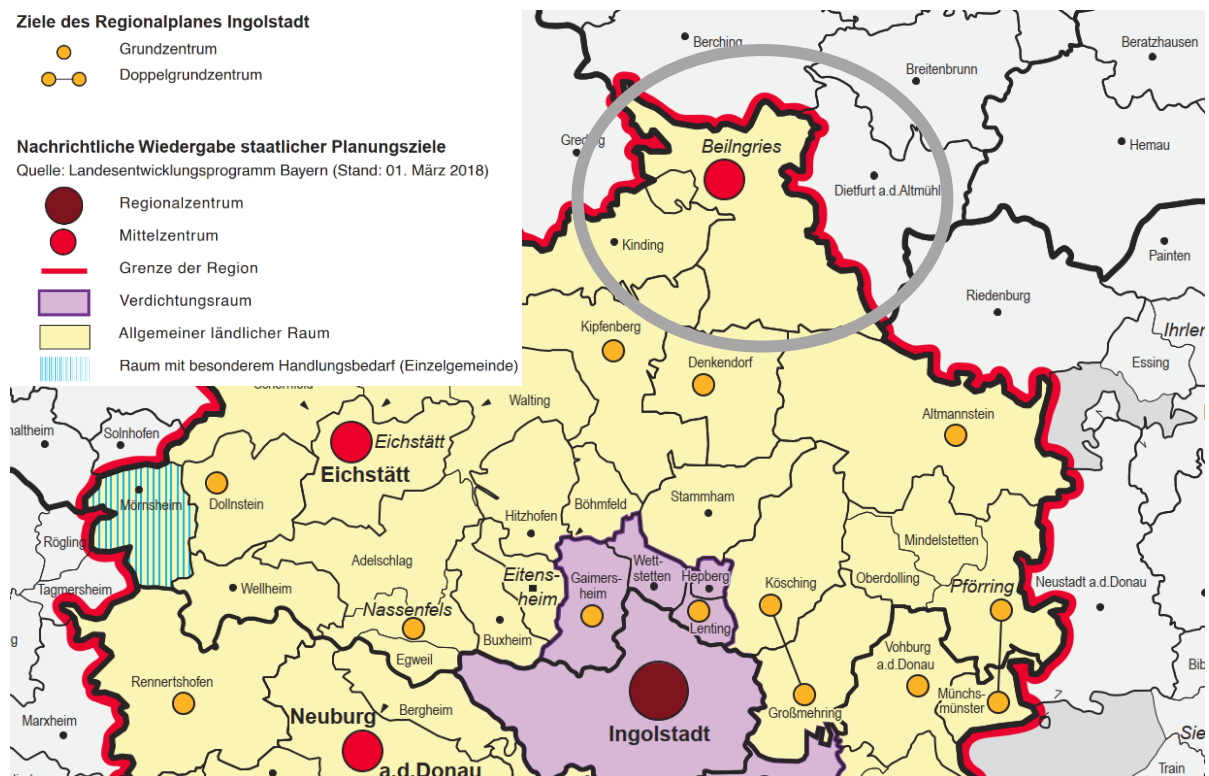


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - Sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Regio zu erhalten und auszubauen;

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten. Die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (ROP 1.4.1, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich in den Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (ROP 2.2.1, Grundsatz).
- Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden (ROP 2.3.1.4, Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (ROP 3.1.1, Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (ROP 3.2.1, Ziel).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (ROP 3.4.1, Grundsatz).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine bestärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (ROP 3.4.2, Ziel).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. [...] (ROP 3.4.3, Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (ROP 3.4.4, Ziel).
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden [...] (ROP 5.1.1, Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen um Schutz der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (ROP 7.1.1, Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (ROP 7.1.2.1, Grundsatz).

- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (ROP 7.1.6.1, Grundsatz).

A.3.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum oder im näheren Umfeld.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturparkausweisung „NP-00016 Altmühltal“.

A.3.4 Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Steh- oder Fließgewässer. Im weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Überschwemmungsgebiete sowie keine wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

Das Gelände besitzt ein geringes Gefälle Richtung Süden (natürlicher Oberflächenabfluss).

A.3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.3.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Immissionen (Lärm, Abgase, Salz, etc.) durch die östlich verlaufende Ortsdurchfahrt Kevenhüll A (Kreisstraße EI 27) auf. Eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen sind gemäß Vorgaben der Tiefbauverwaltung des Landratsamts Eichstätt außerhalb des Straßengrundstücks einzuplanen und im Rahmen eines etwaigen Bauantrags für den Bereich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets zu regeln.

Weitere Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) können durch die im Plangebiet liegende Schreinerei hervorgerufen werden.

Zusätzlich Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.3.7 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenfläche über den Bergwerksfeldern „München V“ und „München XXV“ liegt. Die Felder wurden auf Eisenerz verliehen und sind inzwischen erloschen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.¹

A.3.8 Geogefahren

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Tatsächlich liegt im Süden des Bereichs eine Doline (Georisk-Objekt 6935GR016303). Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Auflockerungen oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

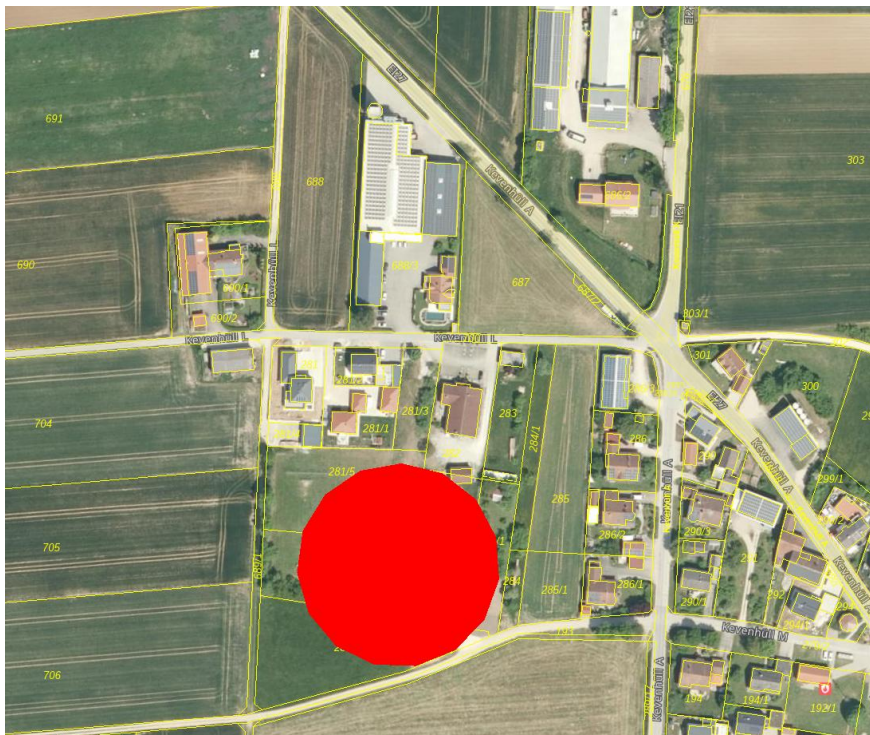


Abbildung 4: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026

¹ Vgl. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 30.01.2026

A.3.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 der Bayernwerk Netz GmbH 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. 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.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt die Bayernwerk Netz GmbH, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH 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 online über unser Planauskunftsportal einholt werden. Das Portal kann erreicht werden unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

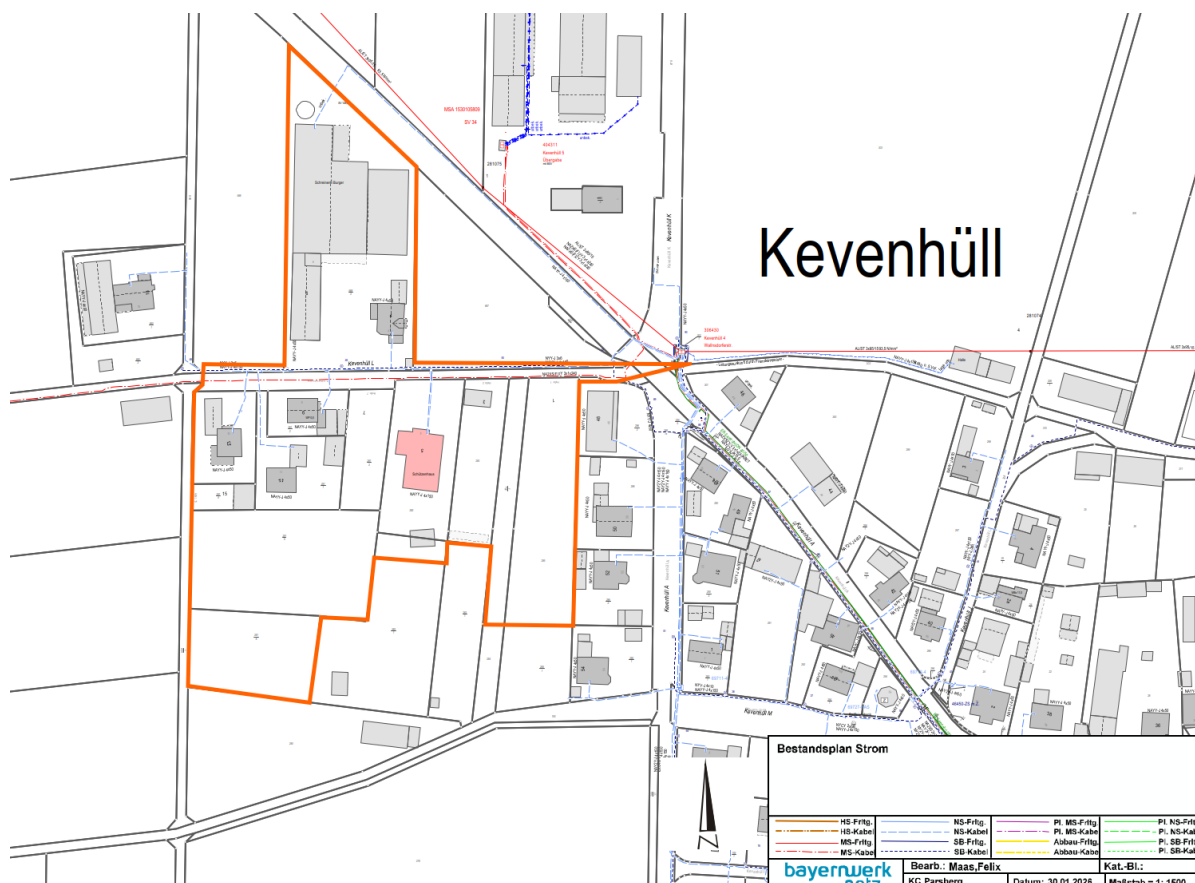


Abbildung 5: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 01/2026)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Anlagen der Firma inexo. Folgende Hinweise aus dem Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen sind zu berücksichtigen:

2. Planauskunft

Grundsätzlich sind allen Beteiligten an Tiefbaumaßnahmen die Einholung von Fremdleitungsauskünften im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zum Zwecke der etwaigen Reduzierung der eigenen Haftung anzuraten.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter den unten angegebenen Adressen erhalten Sie Auskunft über die bekannte Lage der Leitungen der inxio.

Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Eine automatisierte Planauskunft erhalten Sie unter:

<https://planauskunft.inxio.net>

Unsere Kontaktdaten:

E-Mail: leitungen@noc.inxio.net

Aufgrund des kontinuierlichen Netzausbaus haben erteilte Auskünfte eine Gültigkeitsdauer von höchstens 4 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

3. Verantwortlichkeit

Wir bitten darum, alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich wird zur Vermeidung von Schäden eine Handschachtung empfohlen.

Die Anwesenheit eines inxio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inxio.

4. Arbeiten im Umfeld von unterirdischen Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Schäden wird die Einhaltung nachstehender Vorgehensweise empfohlen:

4.1. Arbeiten im Parallelverlauf

Bei Arbeiten im Parallelverlauf sollte ein Mindestabstand von 0,5m zur inxio – Telekommunikationslinie (TK-Linie) eingehalten werden.

Es wird darum gebeten, innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) einen Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inxio vorzunehmen.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen wird dringend eine Handschachtung empfohlen. Eine Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt, eine

Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inexo zugelassen werden.

4.2. Umgebungsbeschaffenheit, Wiederherstellung

Die TK-Linien können zur Schadensvermeidung mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung < 3mm) umgeben, wird diese Umgebung verändert, wird darum gebeten, diese wiederherzustellen. Die Kabelanlagen der inexo haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerorts von 80 cm. Minderdeckungen (< 60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen. Hierzu gilt das Vorstehende sinngemäß.

4.3. Schutzmaßnahmen

Sofern Maßnahmen zum Schutz unserer Einrichtungen ergriffen werden müssen, wird zur Vermeidung von Folgeschäden Folgendes empfohlen:

4.3.1. Zusammenarbeit

Bei der Errichtung wird um eine Zusammenarbeit gebeten. Diese Zusammenarbeit erfolgt, wie alle diese Hinweise auch, im Zuge einer Gefälligkeit.

4.3.2. Überprüfung der konkreten Lage

Vor einem Eingriff in die TK-Linie selbst kann deren Lage ggf. anhand der Umgebung nachvollzogen werden, es wird daher um Prüfung gebeten.

4.4. Verlegung unserer Telekommunikationslinien

Sollte eine Umverlegung der Leitung der inexo notwendig werden, wird zur Einhaltung des Zeitplanes empfohlen, die Vorgehensweise mit der inexo mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

5. Mitteilung einer anderen Lage unserer Telekommunikationslinien

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, wird für eine Mitteilung an leitungen@noc.inexo.net gedankt.

6. Maßnahmen im Schadensfall

Bei einem Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) oder sonstigen Auffälligkeiten an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr wird um Kontaktaufnahme und Schadensmeldung gebeten.

6.1. Meldung des Schadens

Bitte melden Sie den Schaden unter 0800-7849375 oder 06831-935-0.

6.2. Meldungsinhalt

Bitte teilen Sie mindestens folgendes mit:

- Ort des Schadens
- die Art der Beschädigung
- die ausführende Firma
- den Namen des konkret handelnden Mitarbeiters, bevorzugt auch dessen Anschrift
- bitte nennen Sie einen Ansprechpartner mit Telefonnummer

6.3. Sicherung

Bitte sichern Sie einen möglichen Gefahrenbereich, sperren Sie Schadenstellen ab und verhindern Sie den Zutritt unberechtigter Personen.

6.4. Abstimmung des weiteren Vorgehens

Weitere Maßnahmen stimmen Sie bitte mit den Mitarbeitern der inexio ab. Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inexio vor Ort.

6.5. Sicherheitshinweis

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten.

Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

7. Allgemeine Hinweise

Die inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Deshalb wird darum gebeten in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit um eine sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen.

Die Folgen einer Beschädigung an den TK-Linien sind oft erst nach Jahren erkennbar.

Durch solche Beschädigungen kann der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexio erheblich gestört werden, das schuldhaft Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

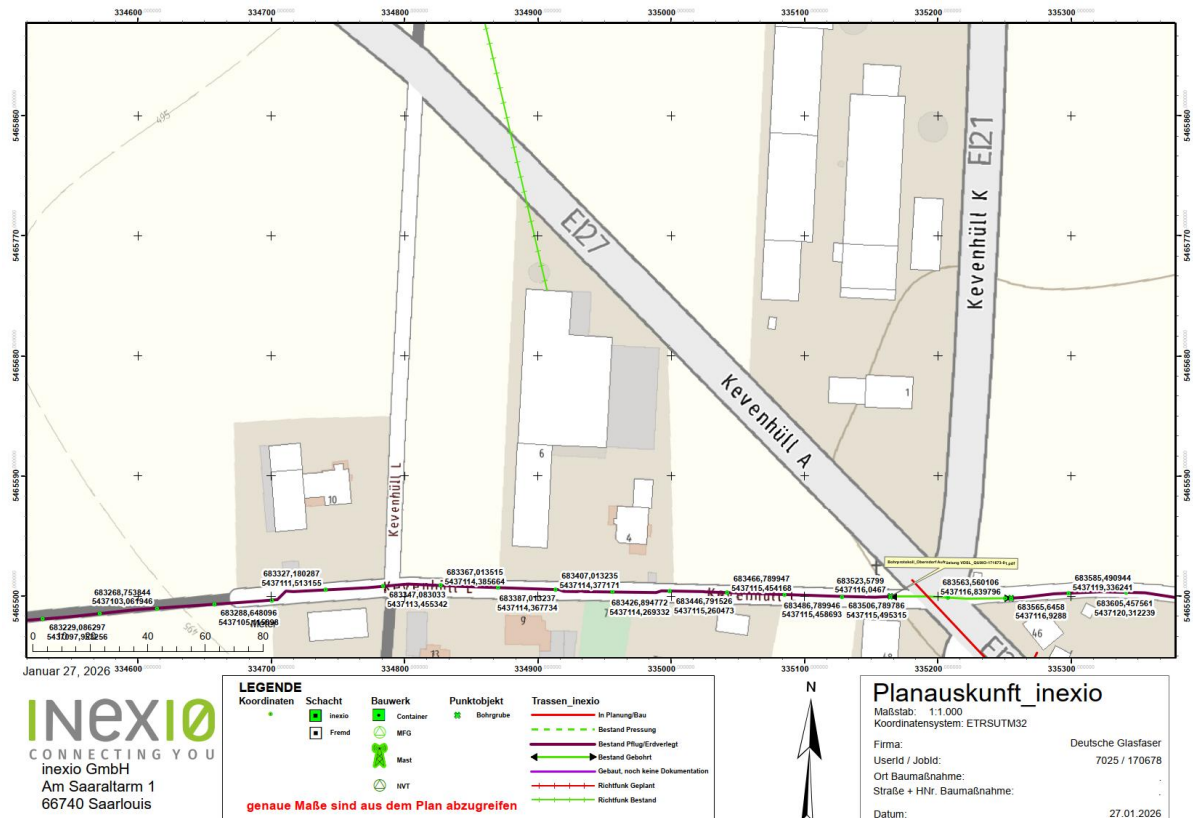


Abbildung 6: Auszug Lageplan Leitungen inexo, Quelle: inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (Stand 01/2026)

A.3.10 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.3.11 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich des Plangebietes bereits zum Großteil als Mischgebiet dar. Die Erweiterungsbereiche sind jedoch teilweise als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche oder Dorfgebiet ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (66. Änderung). Zudem werden Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des gesamten Plangebietes an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

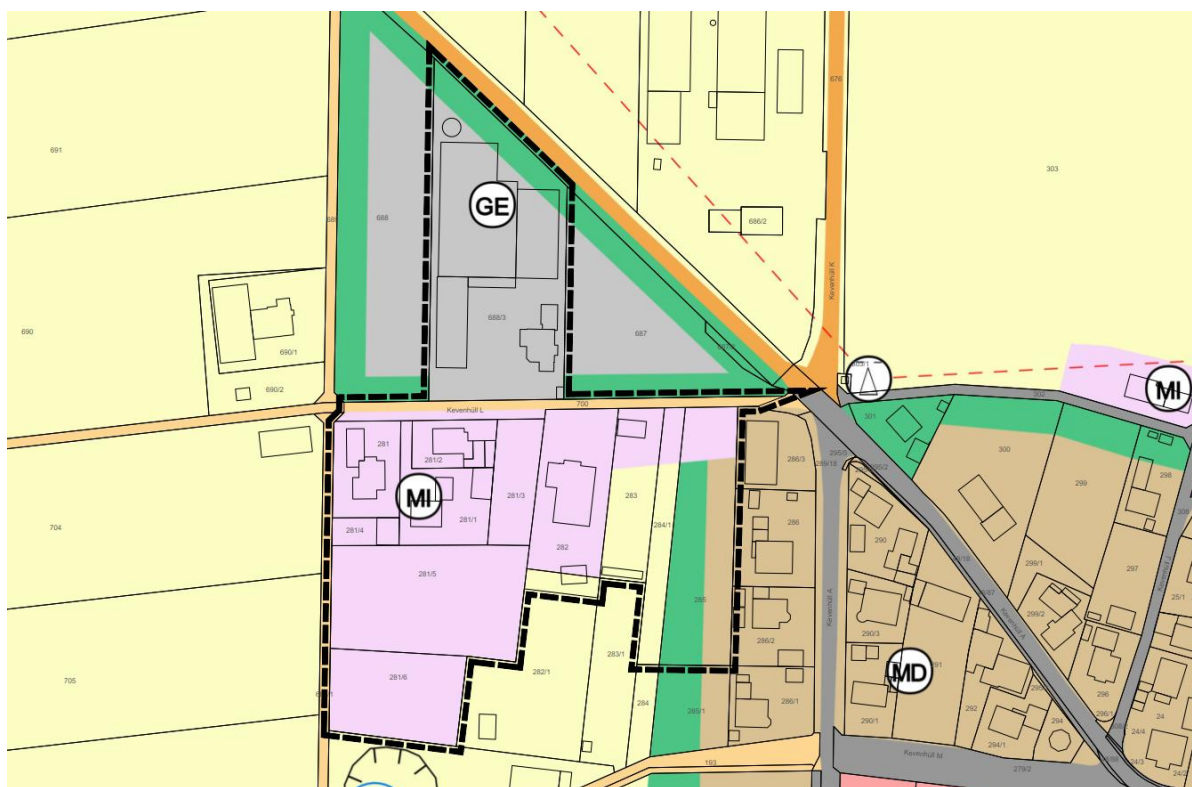


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries

A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 281, 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 282, 283, 284/1, 285, 688/3 sowie Teilflächen der Grundstücke 282/1 und 700. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Kevenhüll und umfassen ca. 2,3 ha.

A.4.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung eines Mischgebietes anstelle von landwirtschaftlichen Flächen, einer Grünfläche sowie eines Dorfgebietes. Zudem werden Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Gewerbegebiet	5.172 m ²	5.682 m ²
Mischgebiet	12.351 m ²	13.953 m ²
Dorfgebiet	930 m ²	0 m ²
Straßen, örtlich	0 m ²	1.061 m ²
Feldweg	674 m ²	0 m ²
Grünfläche	1.850 m ²	2.019 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	1.739 m ²	0 m ²
Fläche gesamt	22.715 m²	22.715 m²

B. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung in Kevenhüll verwiesen. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).

D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereich in Rot (ohne Maßstab) (Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022)	8
Abbildung 4: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026	11
Abbildung 5: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 01/2026)	13
Abbildung 6: Auszug Lageplan Leitungen inxio, Quelle: inxio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (Stand 01/2026)	17
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	19
--------------------------	----

E. Abkürzungsverzeichnis

FNP	Flächennutzungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet

PnV	Potentiell natürliche Vegetation
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung