

TOP 9 öffentlich

Anwesend: 25

57. Änderung des Flächennutzungsplanes in Arnbuch zur Darstellung des Bebauungsplan Nr.

118 "Heiligenholz" in Arnbuch;

- Abwägung der Stellungnahmen

- erneuter 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 08.12.2022 die Aufstellung 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. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2026 bis einschließlich 28.04.2026.

Private Einwendungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

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

- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ- Bauleitplanung
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Finanzamt Eichstätt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Region 10
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Eichstätt

- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Eichstätt
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Katholisches Pfarramt Beilngries
- Evangelisches Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries, Kämmerei
- Stadt Beilngries, Bauamt/ Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding
- Markt Kipfenberg
- Markt Kinding
- Markt Altmannstein
- Deutsche Post AG, Deutsche Post Bauen GmbH
- CSG GmbH, Abteilung PM
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- 1&1 Drillisch AG

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist abzuwägen.

Hinweis:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden aufgrund technischer Probleme beim Planungsbüro eingegangene Stellungnahmen bei der Abwägung übersehen. Diese werden nun geheilt und sind in den Abwägungstabellen und Beschlüssen in rot markiert.

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 31.03.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zu o.g. Bauleitplanungen mit Schreiben vom 03.12.2025 eine Stellungnahme ab. Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planungen bei Ergänzung eines Bedarfsnachweises sowie bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen. In den nun vorliegenden Unterlagen vom 19.02.2026 ist der gemäß Ziel 3.2 „Innen- vor Außenentwicklung“ geforderte Bedarfsnachweis, unter Berücksichtigung der vom Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft Energie und Landesentwicklung herausgegebenen „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05.12.2023), bei erstmaliger planerischer Inanspruchnahme von bisher unbeplanten und unbebauten Flächen (vgl. LEP zu B 3.2) geführt. Zudem wurden die Planunterlagen um einige Aussagen zum Flächensparen ergänzt. <u>Bedarfsnachweis:</u> Der vorliegende Bedarfsnachweis stellt die Bevölkerungsentwicklung auf Gemeinde- sowie	Den Anregungen wird nicht gefolgt An dem Bedarfsnachweis wird in der vorliegenden Form weiterhin festgehalten, da er insgesamt schlüssig, nachvollziehbar und ausreichend belastbar ist. Aktuellere Zahlen zur Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet liegen derzeit nicht vor. 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. Daten zu Leerständen sowie Brach- und Konversionsflächen liegen der Stadt nicht vor. Die Hinweise bezüglich künftiger Planungen werden entsprechend berücksichtigt. Die Anregung mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zu ermöglichen wird nicht aufgegriffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen das legitime Ziel, eine ortsbildverträgliche und an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientierte Entwicklung sicherzustellen. Das Plangebiet

auf Landkreisebene plausibel dar. Demnach wird für das Jahr 2044 eine Einwohnerzahl von 11.291 Einwohnern für die Stadt Beilngries prognostiziert. Dies entspricht laut Planunterlagen einem Anstieg um ca. 10,5 % gegenüber dem Jahr 2024. Auf Landkreisebene wird ein Zuwachs um 5 % bis zum Jahr 2043 erwartet. Die getätigten Angaben zu Haushaltsgößen und zur Entwicklung der Wohnflächen pro Kopf weisen auf eine fortschreitende Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig steigender Wohnfläche pro Kopf hin. Die vorhandenen Baulücken werden mit 18,6 ha angegeben (Stand 2018). Wir weisen darauf hin, dass die genannten Baulücken veraltet sind. Zudem wird aufgezeigt, dass Daten zu Leerständen nicht zur Verfügung stehen. Demgegenüber enthalten die vorliegenden Planunterlagen aktuell erfasste Reserveflächen für Wohnbauland in Höhe von 27 ha im Gemeindegebiet sowie Reserveflächen im Umfang von 1,2 ha im Ortsteil Arnbuch. Diese umfassen einen Teil des vorliegenden Baugebietes „Heiligenholz“. Als Mobilisierungsstrategie ist vorgesehen, alle 3–4 Jahre Anschreiben und Ansprachen durchzuführen.

Der aktuelle Wohnungsbestand wird mit 466 Wohnungen für 10.218 Einwohner ausgewiesen. Auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung - der Zunahme um 1.073 Einwohner bis zum Jahr 2044 - wird ein Bedarf von rund 500 neuen Wohnungen bis zum Zieljahr konstatiert. Der Auflockerungsbedarf sei hier vernachlässigt worden. Die Planungen sehen 20 Neubauflächen für Einzel- und Doppelhäuser vor und ermöglichen bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude. Dies würde nach eigenen Berechnungen Kapazitäten für Wohnraum für ca. 86 Personen schaffen.

Die Planunterlagen stellen einen signifikanten Zuwachs der Altersgruppe über 65 Jahre dar (Zunahme von 60,2 % zwischen 2019 und 2039). Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Beilngries die Notwendigkeit, künftig attraktiven, barrierefreien und altersgerechten Wohnraum insbesondere im Hauptort in fußläufiger Erreichbarkeit bestehender Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen würden auch die Freisetzung von Wohnraum im Bestand ermöglichen und Chancen für jüngere Bevölkerungsgruppen schaffen. Diese Ausrichtung wird vor dem Hintergrund des LEP 1.2.1 (Z) zum demographischen Wandel landesplanerisch begrüßt.

Wir möchten anmerken, dass der Bedarfsnachweis mit fehlenden Leerstandsdaten sowie veralteten

schließt an bestehende, überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Strukturen an. Eine darüber hinausgehende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser oder Gebäude mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten würde zu einem Strukturbruch führen und die angestrebte Einfügung in das Ortsbild beeinträchtigen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist daher städtebaulich gerechtfertigt und geeignet, das Planungsziel zu sichern.

Auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und des damit verbundenen Bedarfs an differenzierten Wohnformen ist die Planung als ausgewogen zu bewerten. Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude eröffnet bereits flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder barrierearmes Wohnen im eigenen Haus. Damit wird dem Erfordernis einer gewissen Diversifizierung des Wohnungsangebots in angemessener Weise Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Zielsetzung einer maßvollen, ortsangepassten Entwicklung zu gefährden.

Die Hinweise auf externe Praxisbeispiele werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch zu keiner anderen Bewertung. Die Übertragbarkeit solcher Beispiele ist stets im konkreten örtlichen Kontext zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung die Belange des Flächensparens bereits in angemessener Weise berücksichtigt und zugleich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherstellt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zahlen zu Baulücken ein paar Mängel aufweist. Der Bedarf kann dennoch grundsätzlich nachvollzogen werden. Aufgrund seiner ansonsten detaillierten Ausführungen, den gründlich erfassten Reserveflächen sowie der Tatsache, dass es sich zudem um eine relativ geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungsentwicklung handelt, da große Teile des Planumgriffs bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind, kann der Bedarfsnachweis in der vorliegenden Form akzeptiert werden. Es wird jedoch gefordert, dass im Rahmen künftiger Entwicklungen und Planungsstände aktuelle und vollständige Zahlen, insbesondere zu Leerständen und zu den tatsächlichen Baulücken, vorgelegt werden.

Flächensparen:

Die vorliegenden Planungen sehen weiterhin ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vor, was vor dem Hintergrund des Flächensparens bedauernd zur Kenntnis genommen wird. Jedoch werden Einfamilienhäuser nicht mehr als prioritär gesehen. Im Vergleich zum baulichen Bestand weisen die Planungen laut Planunterlagen bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen auf. So sehen die Planungen auch Doppelhäuser sowie die Möglichkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Die Stadt Beilngries bewertet die Errichtung von mehr Wohnungen je Wohngebäude hingegen städtebaulich als nicht verträglich. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der Zielsetzungen des Flächensparens reduziert die generelle Begrenzung auf zwei Wohneinheiten jedoch den Spielraum für eine notwendige Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen. Wir regen an, dies zu überdenken. Durch großzügige Baufenster soll zudem die Errichtung größerer Kubaturen bzw. einer verdichteten Siedlungsform grundsätzlich gegeben sein.

Die überarbeiteten Ansätze der Planunterlagen hinsichtlich des Flächensparens sind grundsätzlich positiv zu würdigen. Dennoch wird der weiterhin bestehende Ausschluss eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere mit Blick auf den Zuwachs der Altersgruppe über 65 Jahre, kritisch gesehen. Hinweise auf gelungene Beispiele, wie ortstypische Gegebenheiten mit größeren Kubaturen und diversifiziertem Wohnraumangebot vereinbar sind, sind unter anderem auf den Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) unter Flächensparoffensive Bayern - Praxisbeispiele (flaechensparoffensive.bayern) dokumentiert.

Die geplanten Maßnahmen stellen erste Ansätze zur Flächeneinsparung dar, eine weitergehende Differenzierung und die Prüfung städtebaulich verträglicher Verdichtungsoptionen bleiben jedoch, auch für künftige Planungen, geboten. Ergebnis: Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Hinweise, insbesondere zum demographischen Wandel sowie dem Flächensparen, grundsätzlich nicht entgegen. Hinweis: Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).	
--	--

2	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern Schreiben vom 23.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen das im Betreff genannte Vorhaben. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
	Stellungnahme vom 11.12.2025	
	Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwände gegen das im Betreff genannte Vorhaben. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

3	Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau Schreiben vom 20.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heiligenholz“ im Ortsteil Arnbuch sowie der Flächennutzungsplanänderung besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

4	Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz Schreiben vom 21.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können, (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung	Kenntnisnahme Die Stellungnahme findet im parallelen Bebauungsplanverfahren seine Würdigung.

keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch Nachforderungen zur Eingriffsbilanzierung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Ausgleich soll teilweise über die Herstellung einer Hecke auf der Flurnummer 88/1, Gmkg. Eglofsdorf erbracht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Maßnahme nicht zugestimmt werden. Zum einen wird mit der beschriebenen Maßnahme keine Herstellung einer Hecke erreicht, sondern am ehesten eines Feldgehölzes. Infolge dessen ist die Bilanzierung nach der Biotopwertliste nicht korrekt. Zum anderen handelt es sich bei der Fläche, zumindest nach den vorliegenden Daten zur Bewirtschaftung zu urteilen (lediglich 1-2 Schnitte pro Jahr), nicht um ein Intensivgrünland. Eine Ortseinsicht mit vegetationsfachlicher Beurteilung ist zur Beurteilung und richtigen Bilanzierung daher durchzuführen. Darüber hinaus ist in Verbindung mit den bereits bestehenden Gehölzen die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen (heterogenere Landschaft; mehr Nahrungsangebot und Lebensraum für Insekten, wodurch wiederum vorkommende (Vogel-)Arten profitieren).

Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen bestehen zudem folgende Nachforderungen:

- Für die Ausgleichsmaßnahmen ist die Zuständigkeit, der Umsetzungszeitraum und die Maßnahmen (bzw. ein Verweis auf den Umweltbericht) in die textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.
- 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 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 naturschutzfachlichen Anmerkungen sind in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.	
--	--

5	Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung Bezirk Nord Schreiben vom 28.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
mit E-Mail vom 27.03.2026 [Schreiben vom 26.03.2026, beim Landratsamt Eichstätt eingegangen am 30.03.2026] haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt. Grundlage der Beteiligung sind die unter URL: http://www.beilngries.de/amtlichebekanntmachungen zur Einsichtnahme bereitgestellten Unterlagen: Zu dem Flächennutzungsplanentwurf wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht 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.

6	Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Immissionsschutz Schreiben vom 17.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

7	Landratsamt Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung Schreiben vom 30.03.2026, 24.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan der Stadt Beilngries – Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes in Arnbuch bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Eichstätt keine Einwände, wenn nachstehende Punkte beachtet und eingehalten werden: 1. Das Baugebiet entlang der Kreisstraße El 22 befindet sich im Erschließungsbereich der OD Arnbuch. Einzelzufahrten zur		Kenntnisnahme Die Hinweise Nr. 1 und 2 wurden bereits in die Begründung mitaufgenommen. Einzelzufahrten zur Kreisstraße El 22 sind nicht vorgesehen. Die Erschließung zur Kreisstraße erfolgt über den bereits bestehenden Pondorfer Weg. Auch ein Hinweis bezüglich von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen ist bereits in der Begründung enthalten.

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	
--	--

8	Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht Schreiben vom 28.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Das Wasserrecht erhebt keine Einwände.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

9	Landratsamt Eichstätt, Sg. 52 Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 15.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan 118 „Heiligenholz“ und die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, keine Einwendungen erhoben.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
Stellungnahme vom 02.12.2025		
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

10	Planungsverband Region Ingolstadt, Geschäftsstelle Region 10 Schreiben vom 31.03.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 31.03.2026 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!		Den Anregungen wird nicht gefolgt Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 31.03.2026 verwiesen.
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zu o.g. Bauleitplanungen mit Schreiben vom 03.12.2025 eine Stellungnahme ab. Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planungen bei Ergänzung eines Bedarfsnachweises sowie bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen. In den nun vorliegenden Unterlagen vom 19.02.2026 ist der gemäß Ziel 3.2 „Innen- vor Außenentwicklung“ geforderte Bedarfsnachweis,		Den Anregungen wird nicht gefolgt An dem Bedarfsnachweis wird in der vorliegenden Form weiterhin festgehalten, da er insgesamt schlüssig, nachvollziehbar und ausreichend belastbar ist. Aktuellere Zahlen zur Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet liegen derzeit nicht vor. 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

unter Berücksichtigung der vom Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft Energie und Landesentwicklung herausgegebenen „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05.12.2023), bei erstmaliger planerischer Inanspruchnahme von bisher unbeplanten und unbebauten Flächen (vgl. LEP zu B 3.2) geführt. Zudem wurden die Planunterlagen um einige Aussagen zum Flächensparen ergänzt.

Bedarfsnachweis:

Der vorliegende Bedarfsnachweis stellt die Bevölkerungsentwicklung auf Gemeinde- sowie auf Landkreisebene plausibel dar. Demnach wird für das Jahr 2044 eine Einwohnerzahl von 11.291 Einwohnern für die Stadt Beilngries prognostiziert. Dies entspricht laut Planunterlagen einem Anstieg um ca. 10,5 % gegenüber dem Jahr 2024. Auf Landkreisebene wird ein Zuwachs um 5 % bis zum Jahr 2043 erwartet. Die getätigten Angaben zu Haushaltsgrößen und zur Entwicklung der Wohnflächen pro Kopf weisen auf eine fortschreitende Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig steigender Wohnfläche pro Kopf hin.

Die vorhandenen Baulücken werden mit 18,6 ha angegeben (Stand 2018). Wir weisen darauf hin, dass die genannten Baulücken veraltet sind. Zudem wird aufgezeigt, dass Daten zu Leerständen nicht zur Verfügung stehen. Demgegenüber enthalten die vorliegenden Planunterlagen aktuell erfasste Reserveflächen für Wohnbauland in Höhe von 27 ha im Gemeindegebiet sowie Reserveflächen im Umfang von 1,2 ha im Ortsteil Arnbuch. Diese umfassen einen Teil des vorliegenden Baugebietes „Heiligenholz“. Als Mobilisierungsstrategie ist vorgesehen, alle 3–4 Jahre Anschreiben und Ansprachen durchzuführen.

Der aktuelle Wohnungsbestand wird mit 466 Wohnungen für 10.218 Einwohner ausgewiesen. Auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung - der Zunahme um 1.073 Einwohner bis zum Jahr 2044 - wird ein Bedarf von rund 500 neuen Wohnungen bis zum Zieljahr konstatiert. Der Auflockerungsbedarf sei hier vernachlässigt worden. Die Planungen sehen 20 Neubauflächen für Einzel- und Doppelhäuser vor und ermöglichen bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude. Dies würde nach eigenen Berechnungen Kapazitäten für Wohnraum für ca. 86 Personen schaffen.

Die Planunterlagen stellen einen signifikanten Zuwachs der Altersgruppe über 65 Jahre dar (Zunahme von 60,2 % zwischen 2019 und 2039).

Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Daten zu Leerständen sowie Brach- und Konversionsflächen liegen der Stadt nicht vor.

Die Hinweise bezüglich künftiger Planungen werden entsprechend berücksichtigt.

Die Anregung mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zu ermöglichen wird nicht aufgegriffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen das legitime Ziel, eine ortsbildverträgliche und an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientierte Entwicklung sicherzustellen. Das Plangebiet schließt an bestehende, überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Strukturen an. Eine darüber hinausgehende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser oder Gebäude mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten würde zu einem Strukturbruch führen und die angestrebte Einfügung in das Ortsbild beeinträchtigen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist daher städtebaulich gerechtfertigt und geeignet, das Planungsziel zu sichern.

Auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und des damit verbundenen Bedarfs an differenzierten Wohnformen ist die Planung als ausgewogen zu bewerten. Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude eröffnet bereits flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder barrierearmes Wohnen im eigenen Haus. Damit wird dem Erfordernis einer gewissen Diversifizierung des Wohnungsangebots in angemessener Weise Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Zielsetzung einer maßvollen, ortsangepassten Entwicklung zu gefährden.

Die Hinweise auf externe Praxisbeispiele werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch zu keiner anderen Bewertung. Die Übertragbarkeit solcher Beispiele ist stets im konkreten örtlichen Kontext zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung die Belange des Flächensparens bereits in angemessener Weise berücksichtigt und zugleich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherstellt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Beilngries die Notwendigkeit, künftig attraktiven, barrierefreien und altersgerechten Wohnraum insbesondere im Hauptort in fußläufiger Erreichbarkeit bestehender Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen würden auch die Freisetzung von Wohnraum im Bestand ermöglichen und Chancen für jüngere Bevölkerungsgruppen schaffen. Diese Ausrichtung wird vor dem Hintergrund des LEP 1.2.1 (Z) zum demographischen Wandel landesplanerisch begrüßt.

Wir möchten anmerken, dass der Bedarfsnachweis mit fehlenden Leerstandsdaten sowie veralteten Zahlen zu Baulücken ein paar Mängel aufweist. Der Bedarf kann dennoch grundsätzlich nachvollzogen werden. Aufgrund seiner ansonsten detaillierten Ausführungen, den gründlich erfassten Reserveflächen sowie der Tatsache, dass es sich zudem um eine relativ geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungsentwicklung handelt, da große Teile des Planumgriffs bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind, kann der Bedarfsnachweis in der vorliegenden Form akzeptiert werden. Es wird jedoch gefordert, dass im Rahmen künftiger Entwicklungen und Planungsstände aktuelle und vollständige Zahlen, insbesondere zu Leerständen und zu den tatsächlichen Baulücken, vorgelegt werden.

Flächensparen:

Die vorliegenden Planungen sehen weiterhin ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vor, was vor dem Hintergrund des Flächensparens bedauernd zur Kenntnis genommen wird. Jedoch werden Einfamilienhäuser nicht mehr als prioritär gesehen. Im Vergleich zum baulichen Bestand weisen die Planungen laut Planunterlagen bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen auf. So sehen die Planungen auch Doppelhäuser sowie die Möglichkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Die Stadt Beilngries bewertet die Errichtung von mehr Wohnungen je Wohngebäude hingegen städtebaulich als nicht verträglich. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der Zielsetzungen des Flächensparens reduziert die generelle Begrenzung auf zwei Wohneinheiten jedoch den Spielraum für eine notwendige Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen. Wir regen an, dies zu überdenken. Durch großzügige Baufenster soll zudem die Errichtung größerer Kubaturen bzw. einer verdichteten Siedlungsform grundsätzlich gegeben sein.

Die überarbeiteten Ansätze der Planunterlagen hinsichtlich des Flächensparens sind grundsätzlich positiv zu würdigen. Dennoch wird der weiterhin bestehende Ausschluss eines diversifizierten Wohnraumangebots, insbesondere mit Blick auf den Zuwachs der Altersgruppe über 65 Jahre, kritisch gesehen. Hinweise auf gelungene Beispiele, wie ortstypische Gegebenheiten mit größeren Kubaturen und diversifiziertem Wohnraumangebot vereinbar sind, sind unter anderem auf den Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) unter Flächensparoffensive Bayern - Praxisbeispiele (flaechensparoffensive.bayern) dokumentiert. Die geplanten Maßnahmen stellen erste Ansätze zur Flächeneinsparung dar, eine weitergehende Differenzierung und die Prüfung städtebaulich verträglicher Verdichtungsoptionen bleiben jedoch, auch für künftige Planungen, geboten. Ergebnis: Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Hinweise, insbesondere zum demographischen Wandel sowie dem Flächensparen, grundsätzlich nicht entgegen. Hinweis: Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).	
Stellungnahme vom 03.12.2026	
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!	Kenntnisnahme Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 03.12.2025 verwiesen.
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	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

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.

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

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 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

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 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.

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.

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.

11	IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 30.03.2026	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 nach wie vor Einverständnis. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher auch weiterhin keine Anregungen oder Bedenken gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“. Wir möchten jedoch um Verständnis bitten, dass es uns bei besonders umfassenden Planverfahren ohne entsprechende farbliche Markierungen nahezu unmöglich ist, die jeweiligen Änderungen gegenüber dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nachzuvollziehen. Wir bitten daher darum, künftig geänderte Textpassagen in den Planunterlagen farbig kenntlich zu machen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise zu zukünftigen Beteiligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

12	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Schreiben vom 27.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der 57. Änderung der Stadt Beilngries Stellung: Wir haben bereits in unserer Stellungnahme vom 19.12.2025 auf die Problematik des Oberflächenabflusses für den Änderungsbereich hingewiesen. 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. Wir sind weiterhin der Ansicht, ohne fundierte und dauerhaft wirksame Sicherheitsüberlegungen zu der Problematik ist die Flächennutzungsplanänderung nicht ordnungsgemäß. Die ausreichende Berücksichtigung der Problematik und die Verantwortung liegen beim Planer der Maßnahme. Evtl. spätere Haftungsansprüche (sollten hier Schäden entstehen) können nicht auf eine behördliche Ebene geschoben werden. Wir bitten weiterhin diesen wichtigen Belang zu berücksichtigen und sichere Lösungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufzuzeigen.	Den Anregungen wird gefolgt Der Abfluss des Oberflächenwassers in und im Umfeld des Plangebietes wurde noch einmal mithilfe eines Digitalen Geländemodells sowie der bestehenden Vermessungsdaten analysiert. Entsprechende Ausführungen zum Oberflächenabfluss werden in die Begründung mitaufgenommen. Im Zuge der Analyse wurden zum Schutz der Bebauung vor abfließendem Oberflächenwasser Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt, dass am Rand des Plangebietes Wälle zu errichten sowie Mulden und Rigolen anzulegen sind. Die Maßnahmen werden mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ im Bebauungsplan entsprechend verortet. Die betroffenen Einzugsbereiche an der Südseite und der der Südwestseite sind begrenzt. In der Regel wird auch bei größeren Niederschlagsmengen eine Versickerung des ankommenden Wassers angestrebt. Lediglich bei außergewöhnlich großen Niederschlagsmengen (50-jähriges Ereignis) oder für den Fall, dass das Niederschlagswasser nicht schnell genug versickert werden kann, ist ein schadloses

	Ableiten an Wällen vorgesehen. Dadurch erfolgt ein Notüberlauf in das geplante Rückhaltebecken nach Norden und für den größeren Teil aus Süden eine Ableitung über den Pondorfer Weg hinweg nach Osten. Damit erkennt die Stadt Beilngries die Problematik bezüglich des abfließenden Oberflächenwassers im Plangebiet und schafft durch die getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen eine dauerhafte Lösung. Eine Bebaubarkeit des Plangebietes ist damit nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Weitere Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser sind, falls notwendig, auf Ebene der Bauvorhaben zu treffen.
--	--

13	Bayer. Landesamt für Umwelt Augsburg Schreiben vom 30.03.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Mit E-Mail vom 27.03.2026 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o. g. Vorhabens. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED] [REDACTED], Referat 102 „Landesaufnahme	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. In den Planunterlagen sind bereits entsprechende Hinweise bezüglich Geogefahren enthalten. Die angesprochenen Fachstellen wurden im Verfahren beteiligt.

Geologie, Geofahren“. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	
--	--

14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 30.03.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 24.11.2025 zu o.g. Beteiligung aufrecht. Allgemeiner Hinweis: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBWToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht. Für die Stellungnahme vom 24.11.2025 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 19.02.2026 verwiesen. Die Hinweise zur Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nicht vorgesehen.
Behandlung der Stellungnahme vom 24.11.2025 in der Sitzung vom 19.02.2026		
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.

15	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 09.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Zu der o.g. Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung: Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Klarstellung: Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um eine Einbeziehungssatzung.
Stellungnahme vom 28.11.2025		
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		Den Anregungen wird gefolgt Entsprechende Hinweise bezüglich des angrenzenden Waldes werden in den Planunterlagen ergänzt. Grundsätzlich obliegt die

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 dienen, besteht ein Risiko für Leib und Leben sowie für Sachwerte. Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Verkehrssicherungspflicht dem Waldbesitzer, unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung, auch gegenüber unbebauten Nachbargrundstücken. Die ermöglichte Bebauung führt insoweit zu einer gewissen Risikoerhöhung. Nach ständiger Rechtsprechung ist einer etwaigen Baumwurfgefahr grundsätzlich nicht bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens Rechnung zu tragen. Vielmehr fällt deren Vermeidung in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Baumbesitzers. Die Bauleitplanung leistet einen Beitrag zur Risikominimierung, indem die Straße als Pufferzone nach Süden zum Wald verlegt wurde. Dadurch wird das Risiko von möglichem Personenschaden minimiert. Für den angrenzenden Wald auf dem Grundstück Fl. Nr. 125, Gemarkung Arnbuch, ist zudem eine vertragliche Übernahme der Verkehrssicherungspflicht vorgesehen. Auch bei Anwendung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht verbleibt jedoch ein eventuelles Restrisiko, welches zu Lasten der geplanten Bebauung besteht. Nach Abwägung überwiegt das städtebauliche Ziel bzw. das Schaffen von Wohnraum.
--	--

16	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK Schreiben vom 20.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 27.03.2026 zum Bebauungsplan Nr.118 „Heiligenholz“ und der 57. Änderung des Flächennutzungsplans in Arnbuch habe ich erhalten. Unsere Stellungnahme vom 09.12.2025 erhalten wir weiterhin aufrecht. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 09.12.2025 wird auf die unten stehende Abwägung verwiesen.
Stellungnahme vom 09.12.2025		
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-Kanalfestgestellt wird oder eine direkte Betroffenheit ausgeschlossen werden kann,		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Bei zukünftigen Beteiligungsverfahren zu Bauleitplanungen wird vorab geprüft, ob eine Betroffenheit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK vorliegt.

ist eine Beteiligung nicht notwendig. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	
--	--

17	HWK München Oberbayern Schreiben vom 24.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Stadt Beilngries. In der erfolgten Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (Stadtratssitzung vom 19. Februar 2026) wird unsere Stellungnahme zwar aufgeführt aber nicht behandelt; warum dies so geschehen ist, ist aus unserer Sicht nicht nachzuvollziehen, da wir Ihnen diese fristgerecht per E-Mail am 19. Dezember 2025 antwortend auf Ihre E-Mail vom 18. November 2025, zugesendet hatten. Die Stellungnahme vom 19. Dezember 2025 sei im Folgenden noch einmal zitiert. „die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zu Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahrens 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. Nrn. 126, 130, 131, 140 (TF) Gemarkung Arnbuch, östlich und westlich des Ponderfer 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.“ Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die Ergebnisse der o.g. Stadtratssitzung und die daraus dankenswerterweise sehr übersichtlich hervorgehenden Ergänzungen und Anpassungen am Bebauungsplanentwurf sowie an der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis und hat über die zitierten Äußerungen im Rahmen des	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.12.2025 wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB versehentlich nicht berücksichtigt. Diese wird daher im Folgenden nachträglich in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die unten stehende Abwägung verwiesen. Für das Plangebiet wird bewusst ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um ein städtebaulich geordnetes, primär wohnorientiertes Gebietsprofil zu sichern. Die Festsetzung eines WA dient insbesondere dem Schutz der zukünftigen Wohnnutzung vor potenziell störenden gewerblichen oder sonstigen nichtwohnlischen Nutzungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können durch Kunden- und Lieferverkehr sowie erhöhte Nutzungsintensität zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. Daher wurden diese nach einer Prüfung als unzulässig festgesetzt. Der vollständige Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ermöglicht eine eindeutige und verlässliche Sicherung der planerischen Zielsetzung. Die Festsetzung ist auch verhältnismäßig, da die regelmäßig zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets weiterhin uneingeschränkt zulässig bleiben. Gewerbliche Nutzungen sind im Rahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO möglich. An der Art der baulichen Nutzung wird festgehalten.

vorausgegangenem Beteiligungsverfahren hinaus keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	
Stellungnahme vom 19.12.2025	
Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zu Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahrens 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. Nrn. 126, 130, 131, 140 (TF) Gemarkung Arnbuch, östlich und westlich des Ponderfer 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt Für das Plangebiet wird bewusst ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um ein städtebaulich geordnetes, primär wohnorientiertes Gebietsprofil zu sichern. Die Festsetzung eines WA dient insbesondere dem Schutz der zukünftigen Wohnnutzung vor potenziell störenden gewerblichen oder sonstigen nichtwohnlischen Nutzungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können durch Kunden- und Lieferverkehr sowie erhöhte Nutzungsintensität zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. Daher wurden diese nach einer Prüfung als unzulässig festgesetzt. Der vollständige Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ermöglicht eine eindeutige und verlässliche Sicherung der planerischen Zielsetzung. Die Festsetzung ist auch verhältnismäßig, da die regelmäßig zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets weiterhin uneingeschränkt zulässig bleiben. Gewerbliche Nutzungen sind im Rahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO möglich. An der Art der baulichen Nutzung wird festgehalten.

18	Immobilien Freistaat Bayern Schreiben vom 21.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
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		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.
Stellungnahme vom 08.12.2025		
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.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

19	Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 02.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Seitens der Gemeinde Denkendorf besteht gegen die o.g. bauleitplanerischen Maßnahmen kein Einwand.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

Die Belange bzw. beabsichtigte Planung und Maßnahmen der Gemeinde Denkendorf werden von den Verfahren nicht berührt.	
--	--

20	Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 20.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Zu oben genanntem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme von November 2025 bezüglich des Planungsgebietes behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hinsichtlich der Ausgleichsflächen teilen wir Ihnen mit, dass gegen das Planungsvorhaben von unserer Seite keine Einwände bestehen. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. Anlagen: Strom Ausgleichsfläche 1 Strom Ausgleichsfläche 2 Strom Ausgleichsfläche 3		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht. Für die Stellungnahme vom 24.11.2025 wird auf die unten stehende Abwägung verwiesen.
Stellungnahme vom 24.11.2025		
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, Begleittreifen 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		Den Anregungen wird gefolgt Derzeit gibt es keine Kenntnisse darüber, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen beeinträchtigt wird. In der Begründung wird jedoch folgender Hinweis redaktionell ergänzt: Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Weitere entsprechende Hinweise zu den Schutzzonen, Ausführungen der Leitungsbaumaßnahmen und Hausanschlüsse werden in den Planunterlagen zudem mitaufgenommen. Ein Standort für eine Transformatorenstation zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung wird in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Zudem wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Bayernwerk Netz GmbH wird bei Bedarf auch bei weiteren Verfahren beteiligt.

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.

Die Standardschließung 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.	
Anlage: Bestandsplan	

21	N-ERGIE Schreiben vom 09.04.2026	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 Stellungnahme vom 19.11.2025, AZ:AWB02202545615, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht. Für die Stellungnahme vom 19.11.2025 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 19.02.2026 verwiesen.
Behandlung der Stellungnahme vom 19.11.2025 in der Sitzung vom 19.02.2026		
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.

22	bayernets GmbH Schreiben vom 31.03.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 103 der Gemarkung Arnbuch, Fl.-Nr. 660 der Gemarkung Wolfsbuch und Fl. Nr. 88/1 der Gemarkung		Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.

Eglofsdorf) – 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.	
--	--

23	PLEdoc GmbH Schreiben vom 29.03.2026	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 • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Anlage(n) Übersichtskarte	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs wird mit der PLEdoc GmbH entsprechend abgestimmt.

24	Deutsche Telekom Schreiben vom 08.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.03.2026. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen	Kenntnisnahme Derzeit gibt es keine Kenntnisse darüber, dass durch die vorliegende Bauleitplanung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen beeinträchtigt wird. In der Begründung wurde

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 Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. 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.	bereits folgender Hinweis mitaufgenommen: 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.
--	--

25	Vodafone Schreiben vom 28.04.2026, 12.05.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2026. 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	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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.	
---	--

26	Inexio Beteiligungs-GmbH Schreiben vom 27.03.2026	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.

27	WZV Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe Schreiben vom 29.04.2026	Stellungnahme der Verwaltung / Planer
	An unserer Stellungnahme vom 19.12.2025 (siehe Anlage) hat sich nichts geändert. Wir bitten um Beachtung unserer Anliegen.	Kenntnisnahme Für die Stellungnahme vom 19.12.2025 wird auf die unten stehende Abwägung verwiesen.
	Stellungnahme vom 19.12.2025	
	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	Den Anregungen wird gefolgt Der Hinweis bezüglich der Wasserleitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Kosten für die Erschließung des Baugebiets werden vom Erschließungsträger vertraglich übernommen und anschließend über die Kostenerstattungsverträge auf die Bauwerber umgelegt. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Löschwasserversorgung mitaufgenommen.

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.	
--	--

Beschluss:

Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB:

1.)

Zu Nr. 1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Zu Nr. 10 Planungsverband Region Ingolstadt, Geschäftsstelle Region 10

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer nicht gefolgt. Die Hinweise bezüglich künftiger Planungen wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planunterlagen wird nicht veranlasst.

2.)

Zu Nr. 12 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt angepasst:

- Ausführungen zum Oberflächenabfluss werden in die Begründung mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

3.)

Zu Nr. 15 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt angepasst:

- **Hinweise bezüglich des angrenzenden Waldes werden in den Planunterlagen ergänzt.**

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

4.)

Zu Nr. 17 HWK München Oberbayern

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer nicht gefolgt. Eine Änderung der Planunterlagen wird nicht veranlasst.

5.)

Zu Nr. 20 Bayernwerk Netz GmbH

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt angepasst:

- In der Begründung wird ein Hinweis ergänzt, dass durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Weitere Hinweise zu Schutzzonen, Ausführungen der Leitungsbaumaßnahmen und Hausanschlüsse werden in den Planunterlagen zudem mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

6.)

Zu Nr. 27 WZV Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt angepasst:

- Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung werden in die Begründung mitaufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

7.)

Zu Nr. 2	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Zu Nr. 3	Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau
Zu Nr. 4	Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz
Zu Nr. 5	Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung Bezirk Nord
Zu Nr. 6	Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Immissionsschutz
Zu Nr. 7	Landratsamt Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung
Zu Nr. 8	Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht
Zu Nr. 9	Landratsamt Eichstätt, Sg. 52 Straßenverkehrsbehörde
Zu Nr. 11	IHK für München und Oberbayern
Zu Nr. 13	Bayer. Landesamt für Umwelt Augsburg
Zu Nr. 14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Zu Nr. 16	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK
Zu Nr. 18	Immobilien Freistaat Bayern
Zu Nr. 19	Gemeinde Denkendorf
Zu Nr. 21	N-ERGIE
Zu Nr. 22	bayernets GmbH
Zu Nr. 23	PLEdoc GmbH
Zu Nr. 24	Deutsche Telekom
Zu Nr. 25	Vodafone
Zu Nr. 26	Inexio Beteiligungs-GmbH

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

8.)

Der Entwurf der 57. Flächennutzungsplanänderung in Arnbuch samt Begründung und Umweltbericht vom 19.02.2026 mit den heute beschlossenen Änderungen wird vom Stadtrat gebilligt. Die geänderte Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erhält die Fassung vom 11.06.2026.

9.)

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT werden beauftragt, den geänderten Entwurf der 57. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu veröffentlichen und erneut die Behörden verkürzt zu beteiligen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, darauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	25	Dafür:	25	
		Dagegen:	0	(einstimmig)
