# Stadt Beilngries

**Landkreis Eichstätt**

## Flächennutzungsplan, 57. Änderung

## im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

**Endfassung vom 30.07.2026**

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Beilgries
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

**Nicolas Schmelter**
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

**Jan Garkisch**
M.A. Kulturgeographie

**Planstand** **Endfassung vom 30.07.2026**

Nürnberg, 30.07.2026
**TB|MARKERT**

Adrian Merdes

Beilngries, 24. Sep. 2026
**Stadt Beilngries**

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

## INHALTSVERZEICHNIS

**A. Begründung ... 4**

A.1 Anlass und Erfordernis ... 4
A.2 Ziele und Zwecke der Planung ... 4
A.3 Wohnbaulandbedarf ... 4
A.3.1 Bevölkerungsentwicklung ... 4
A.3.2 Siedlungsentwicklung ... 6
A.3.3 Wohnbauflächenbedarf ... 8

A.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen ... 12
A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme ... 12
A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ... 13
A.4.3 Naturschutzrecht ... 17
A.4.4 Wasserhaushalt ... 19
A.4.5 Geogefahren ... 20
A.4.6 Immissionsschutz ... 21
A.4.7 Denkmalschutz ... 21
A.4.8 Landwirtschaft ... 22
A.4.9 Forstwirtschaft ... 22
A.4.10 Kampfmittel und Altlasten ... 23
A.4.11 Erschließungs- und Versorgung ... 23
A.4.12 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ... 27

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans ... 28
A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 28
A.5.2 Nutzungsänderung ... 28
A.5.3 Flächenbilanz ... 29

**B. Umweltbericht ... 30**
**C. Rechtsgrundlagen ... 31**
**D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis ... 31**
**E. Abkürzungsverzeichnis ... 32**

# A. Begründung

## A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries, die im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt liegt, besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Die vorhandenen Wohnbaulandpotentiale 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 Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch 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.

Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine geeignete Fläche im aktuell rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch.

## A.2 Ziele und Zwecke der Planung

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 Bauherrn aber ein angemessen großer Spielraum bezüglich der Ausgestaltung der Baukörper eingeräumt werden, wodurch sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum geboten werden kann. Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen Eingang in die Planung finden, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

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.

Da für den Umgriff des Bebauungsplans die Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP zum Teil nicht als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenholz“ in Arnbuch.

## A.3 Wohnbaulandbedarf

### A.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Für die Planung neuer Siedlungsflächen ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgt daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Beilngries.

### A.3.1.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Bei der Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt Beilngries wird deutlich, dass die Entwicklung seit 2014 bis ins Jahr 2024 steig positiv war.

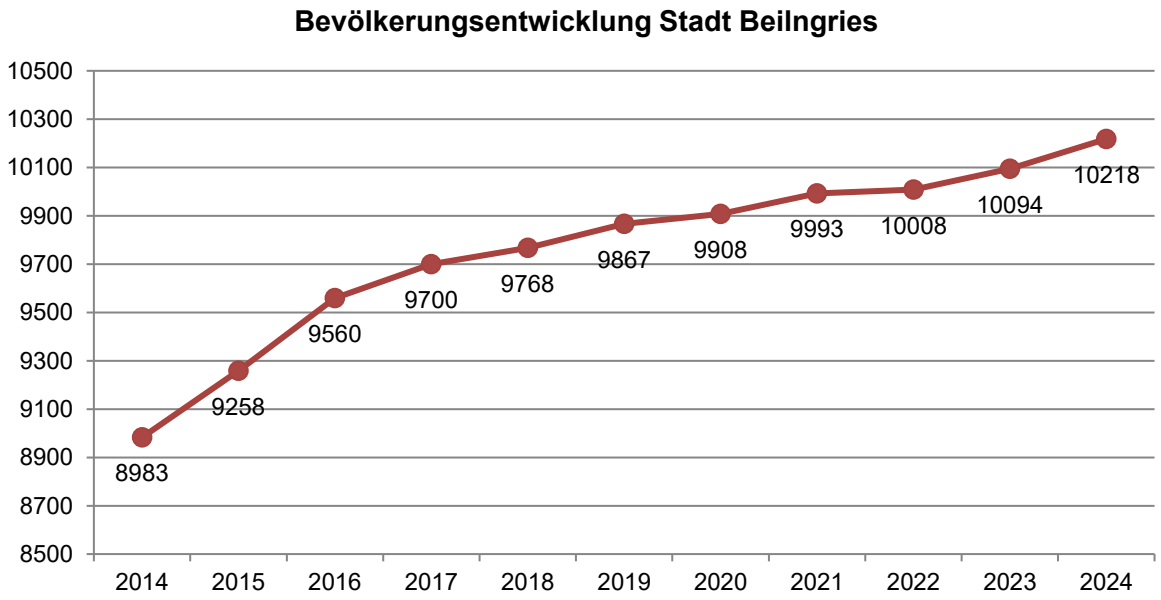


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Beilngries 2014-2024[1]

### A.3.1.2 Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Eichstätt von 2025 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2043 eine Einwohnerzahl von ca. 142.000 Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von 135.200 im Jahr 2023 bedeutet dies ein Wachstum von ca. 5,0 %.[2]

[1] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[2] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Mai 2025, S. 20

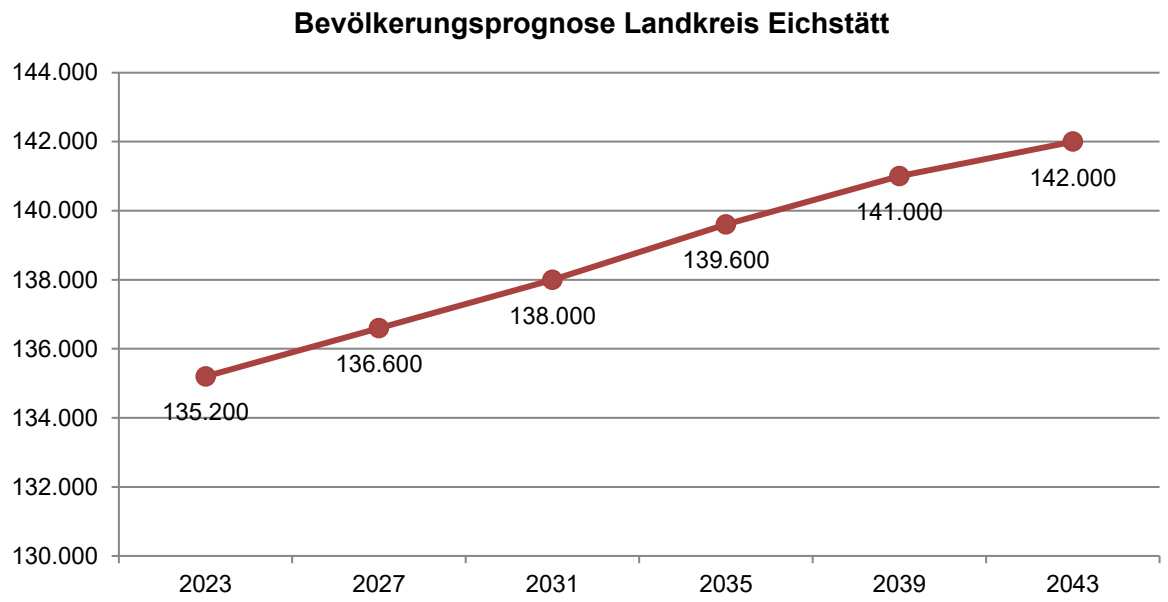


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose Landkreis Eichstätt bis 2043[3]

Die Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt prognostiziert für die Stadt Beilngries im Jahr 2044 eine Einwohnerzahl von 11.291 Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von 10.218 im Jahr 2024 entspricht dies einem Bevölkerungswachstum von ca. 10,5 %.[4]

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen.

Die umliegenden Landkreise weisen alle eine zunehmende Tendenz auf. Die Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen a.d.Ilm, Neumarkt i.d.OPf. sowie die Stadt Ingolstadt wachsen besonders stark.

### A.3.2 Siedlungsentwicklung

***Wohnflächen und Haushalte***

Ein bundesweiter Trend, ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

[3] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[4] Flächenmanagement-Datenbank Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stadt Beilngries

| | | | | | | | Basisergebnisse der Haushaltsprognose | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Raumbezug | demografische Merkmale | 1990 | Anteil | 2017 | Anteil | Index | 2040 | Anteil | Index |
| | | 1.000 | in % | 1.000 | in % | 1990 = 100 | 1.000 | in % | 2017 = 100 |
| Bundesrepublik Deutschland | Bevölkerung in privaten Haushalten | 80.042 | | 83.693 | | | 82.559 | | 98,6 |
| | Haushalte insgesamt | 35.199 | | 41.963 | | 119,2 | 42.512 | | 101,3 |
| | darunter Haushalte mit … Personen | | | | | | | | |
| | 1 | 11.850 | 33,7 | 17.511 | 41,7 | 146,4 | 18.805 | 44,2 | 107,4 |
| | 2 | 10.824 | 30,8 | 14.238 | 33,9 | 131,5 | 14.418 | 33,3 | 99,4 |
| | 3 | 6.002 | 17,1 | 5.019 | 12,0 | 83,6 | 4.586 | 10,8 | 91,4 |
| | 4 | 4.735 | 13,5 | 3.805 | 9,1 | 80,3 | 3.621 | 8,5 | 95,2 |
| | 5 und mehr | 1.785 | 5,1 | 1.390 | 3,3 | 77,8 | 1.352 | 3,2 | 97,3 |
| | durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,27 | | 1,99 | | | 1,94 | | |
| Stadtstaaten | Bevölkerung in privaten Haushalten | 5.648 | | 6.068 | | | 6.541 | | 107,8 |
| | Haushalte insgesamt | 2.891 | | 3.368 | | 116,5 | 3.626 | | 107,7 |
| | darunter Haushalte mit … Personen | | | | | | | | |
| | 1 | 1.310 | 45,3 | 1.747 | 51,9 | 133,4 | 1.905 | 52,5 | 109,0 |
| | 2 | 864 | 29,9 | 977 | 29,9 | 113,4 | 1.026 | 28,3 | 105,0 |
| | 3 | 375 | 13,0 | 331 | 9,8 | 88,4 | 345 | 9,5 | 104,2 |
| | 4 | 256 | 8,8 | 224 | 6,6 | 87,6 | 244 | 6,7 | 108,9 |
| | 5 und mehr | 86 | 3,0 | 88 | 2,6 | 102,3 | 106 | 2,9 | 119,8 |
| | durchschnittliche Haushaltsgröße | 1,95 | | 1,80 | | | 1,80 | | |
| Flächenländer West | Bevölkerung in privaten Haushalten | 59.711 | | 64.967 | | | 64.722 | | 99,6 |
| | Haushalte insgesamt | 26.212 | | 31.969 | | 122,0 | 32.871 | | 102,8 |
| | darunter Haushalte mit … Personen | | | | | | | | |
| | 1 | 8.920 | 34,0 | 13.008 | 40,7 | 144,3 | 14.262 | 43,4 | 109,6 |
| | 2 | 8.004 | 30,5 | 10.775 | 33,7 | 134,6 | 10.929 | 33,2 | 101,4 |
| | 3 | 4.390 | 16,7 | 3.903 | 12,2 | 88,9 | 3.600 | 11,0 | 92,3 |
| | 4 | 3.452 | 13,2 | 3.120 | 9,8 | 89,8 | 2.974 | 9,0 | 95,3 |
| | 5 und mehr | 1.447 | 5,5 | 1.164 | 3,6 | 80,4 | 1.107 | 3,4 | 95,1 |
| | durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,28 | | 2,03 | | | 1,97 | | |
| Flächenländer Ost | Bevölkerung in privaten Haushalten | 14.708 | | 12.658 | | | 11.296 | | 89,2 |
| | Haushalte insgesamt | 6.110 | | 6.626 | | 107,9 | 6.015 | | 90,8 |
| | darunter Haushalte mit … Personen | | | | | | | | |
| | 1 | 1.627 | 26,6 | 2.756 | 41,6 | 169,4 | 2.638 | 43,9 | 95,7 |
| | 2 | 1.962 | 32,1 | 2.486 | 37,5 | 126,7 | 2.193 | 36,5 | 88,2 |
| | 3 | 1.240 | 20,3 | 785 | 11,7 | 63,3 | 640 | 10,8 | 81,5 |
| | 4 | 1.029 | 16,8 | 462 | 7,0 | 44,7 | 404 | 6,7 | 87,5 |
| | 5 und mehr | 252 | 4,1 | 138 | 2,1 | 54,5 | 139 | 2,3 | 101,2 |
| | durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,41 | | 1,91 | | | | 1,88 | |

Abbildung 3: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040[5]

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

[5] Raumordnungsprognose 2040; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

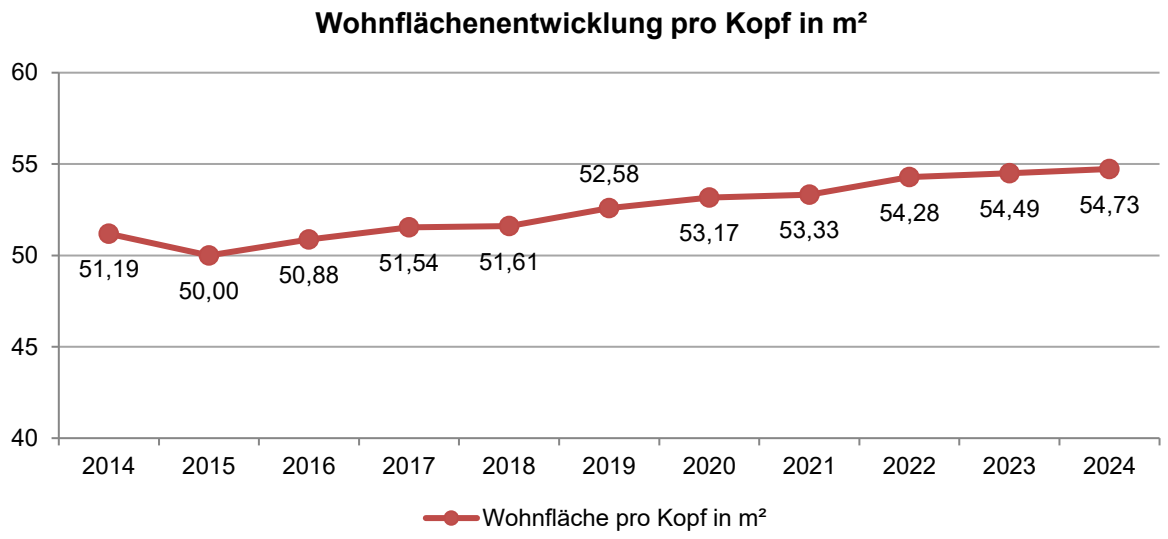


Abbildung 4: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner Beilngries 2014-2024[6]

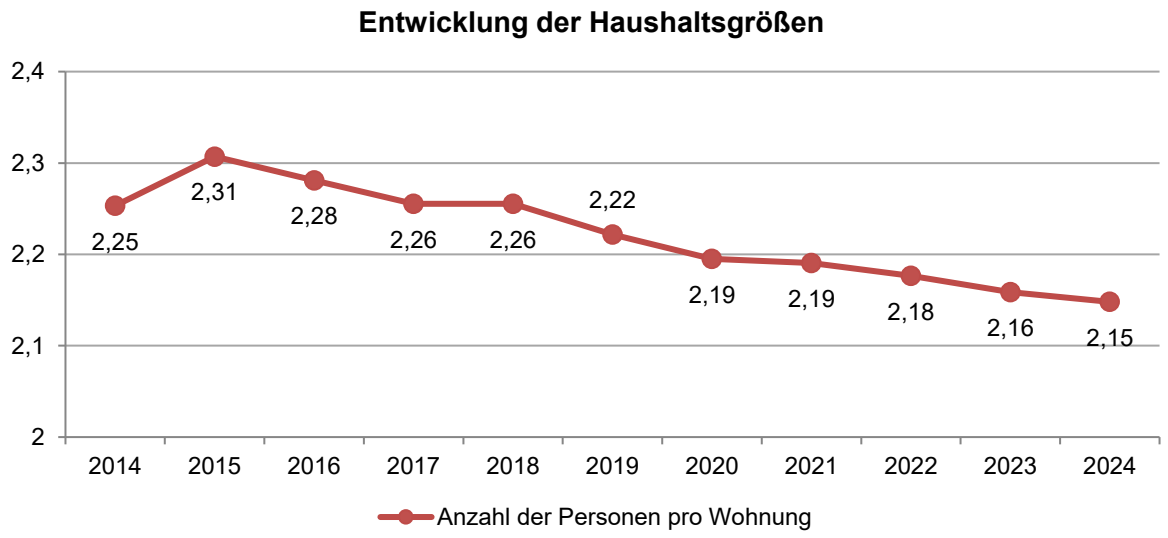


Abbildung 5: Entwicklung der Haushaltsgrößen Beilngries 2014-2024[7]

Im Zeitraum von 2014 bis 2024 stieg die Wohnfläche pro Einwohner in Beilngries von 51,19 m² auf 54,73 m². Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche stieg seit dem Jahr 2015 kontinuierlich an. Gleichzeitig ging die Zahl der Personen pro Haushalt von 2014 bis 2024 von 2,25 auf 2,15 zurück. Damit ist die Belegung jedoch immer noch höher als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 1,99 im Jahr 2017 (siehe Abbildung 3).

### A.3.3 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von zwei maßgeblichen Einflussgrößen:

[6] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[7] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

***Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung***

Als Grundlage dienen die Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Diese rechnet die Bevölkerungs-Bestandsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt. Die Parameter Geburtenrate (steigendes Alter der Mutter) und Sterblichkeit (steigende Lebenserwartung) sowie Außenwanderung (reduziertes Wanderungssaldo) entwickeln sich in diesem Komponentenmodell anhand realistischer Annahmen weiter.[8]

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Beilngries ist zunehmend, für den Landkreis Eichstätt wird auf aktuelleren Grundlagen ebenfalls ein Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Eichstätt von einem Wachstum von 5,0 % zwischen 2024 und 2044 aus.

Spezifisch für die Stadt Beilngries liegt eine Prognose für den Zeitraum 2024 bis 2044 vor.[9] Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 10,5 % (1073 Personen) berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,5 %.

***Wohnungsbestand***

Aus dem Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden kann zum einen zusammen mit der Bevölkerungszahl die Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) sowie zum anderen zusammen mit der Gebäudefläche die Wohnfläche pro Kopf abgeleitet werden. Dieser liegt im Jahr 2024 bei 466 Wohnungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je 1000 Einwohner.[10]

Auf Grundlage dieser beiden Einflussgrößen werden bis zum Jahr 2044 500 Wohnungen benötigt.

### A.3.3.1 Innenentwicklungspotentiale

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale in Beilngries gegenüber. Dazu zählen neben leerstehenden Gebäuden (falls diese erhoben wurden) auch die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die bestehenden Baulücken gemeindeweit erfasst. Daten zu Leerständen stehen nicht zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet bestehen 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha (Stand Juli 2018).

Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements abgefragt. Demnach besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft 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.

[8] vgl. Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, Stadt Beilngries, S.9, Bayerisches Landesamt für Statistik
[9] Flächenmanagement-Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand 22.01.2026)
[10] Flächenmanagement-Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand 22.01.2026)

Durch die Stadt Beilngries soll alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen werden, diese Potentiale 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 folgende, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen gedeckt werden:

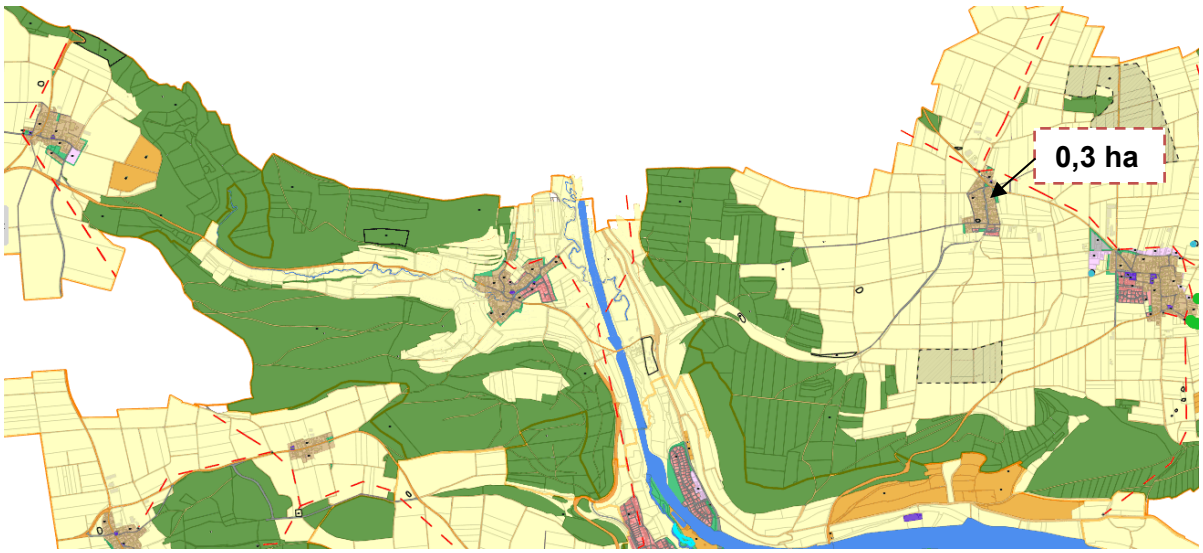


Abbildung 6: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M.

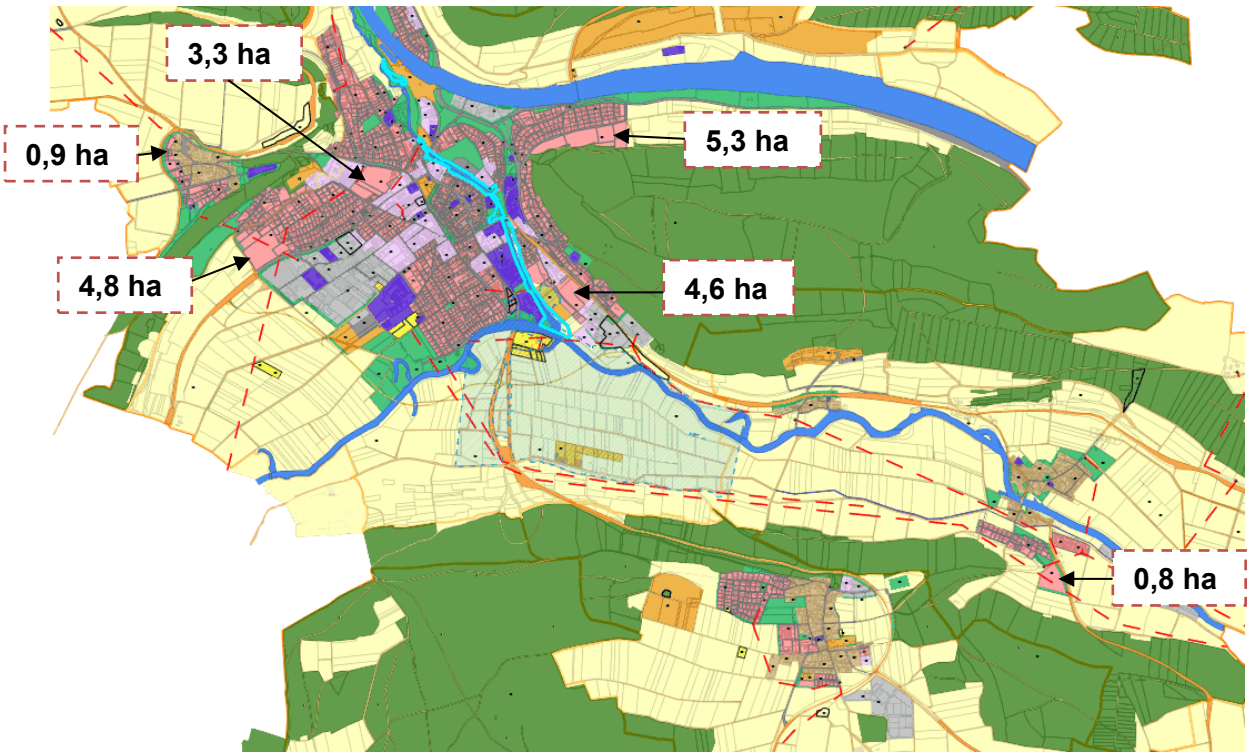


Abbildung 7: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M.

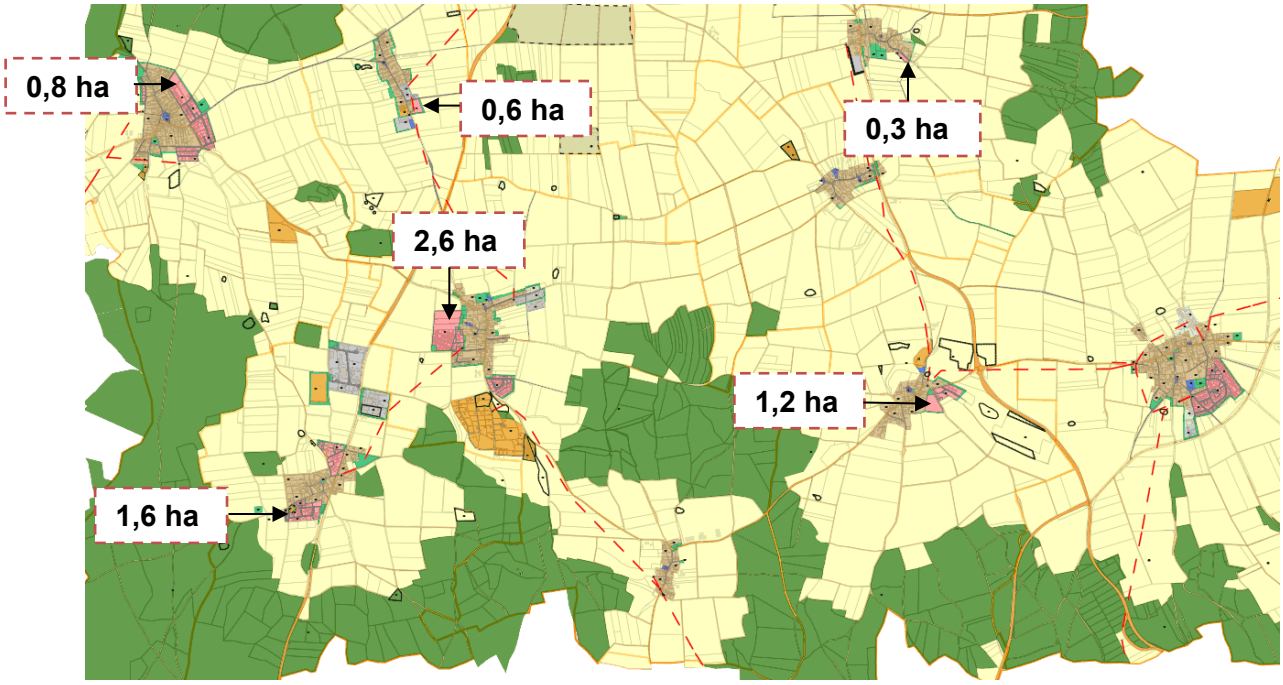


Abbildung 8: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M.

Im Flächennutzungsplan werden somit etwa 27 ha Reserveflächen für Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet dargestellt. Im Ortsteil Arnbuch bestehen Reserveflächen mit ca. 1,2 ha (Teil des vorliegenden Baugebietes „Heiligenholz“).

Aufgrund des starken Zuwachses der Altersgruppe über 65 Jahre (Zuwachs von 60,2 % zwischen 2019 und 2039)[11] müssen die sich in Zukunft veränderten Wohnansprüche bei der Siedlungsentwicklung beziehungsweise beim Baulandbedarf beachtet werden. Es sollte aufgrund des demographischen Wandels attraktiver, barrierefreier, altengerechter Wohnraum im Stadtgebiet Beilngries geschaffen werden, allen voran im Hauptort Beilngries in fußläufiger Erreichbarkeit zu bestehenden Versorgungseinrichtungen. Dies wiederum fördert das Freiwerden von Wohnraum im Bestand durch das Auslösen von Umzugsketten, sodass dadurch auch den jüngeren Bevölkerungsgruppen Spielräume eröffnet werden, angemessenen Wohnraum zu beziehen.

### A.3.3.2 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2044

Unter Zugrundelegung eines Bevölkerungswachstums von 0,5 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2044 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen.

[11] Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik

| | |
|---|---|
| **Bevölkerung** | Im Jahr 2024:<br>10.218 Einwohner<br>Im Jahr 2044 bei einem Bevölkerungswachstum von 10,5 %:<br>11.291 Einwohner<br><br>Veränderung 2024 - 2044:<br>+ 1.073 Einwohner |
| **Wohnungsbestand** | Ausgangswert von 466 Whg./1000 EW |
| **Bedarf an Wohnungen** | + 500 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung |
| **Wohnbaulandbedarf bis 2044:** | **500 Wohnungen werden bis zum Jahr 2044 benötigt** |

#### A.3.3.3 Abgleich mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben

Die betroffenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Ingolstadt werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Eine Auflistung der betroffenen Ziele erfolgt in Kapiteln A.4.2.1 und A.4.2.2.

## A.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

### A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Arnbuch. Dieser liegt im südlichen Teil der Stadt Beilngries. Das Plangebiet wird durch den Pondorfer Weg erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit Fl.Nrn. 126, 130, 131, 140 (Teilfläche) der Gemarkung Arnbuch.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Vereinzelt befinden sich Baumbestände auf der Fläche. Von Norden nach Süden führt der Pondorfer Weg durch das Gebiet, welcher sich nach Süden zu einem landwirtschaftlichen Weg entwickelt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich der Ortskern des Ortsteils Arnbuch. Dieser ist vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Östlich der Planfläche sind ebenfalls Einfamilienhäusern vorzufinden. Südlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südöstlich der Fläche ist ein größerer Baumbestand vorhanden.

Bezüglich der Topographie des Plangebiets lässt sich ein leichtes Nord-Süd-Gefälle feststellen. Das Gebiet steigt in Richtung Süden von 482 m im Norden auf 489 m ü. NHN im südlichen Teil des Plangebiets an.

Abbildung 9: Änderungsbereich (schwarze Umrandung) und nähere Umgebung

## A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

### A.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung in der Strukturkarte aus dem Jahr 2022 im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Arnbuch ist ein vom Stadtzentrum ca. 8 km entfernter Ortsteil.

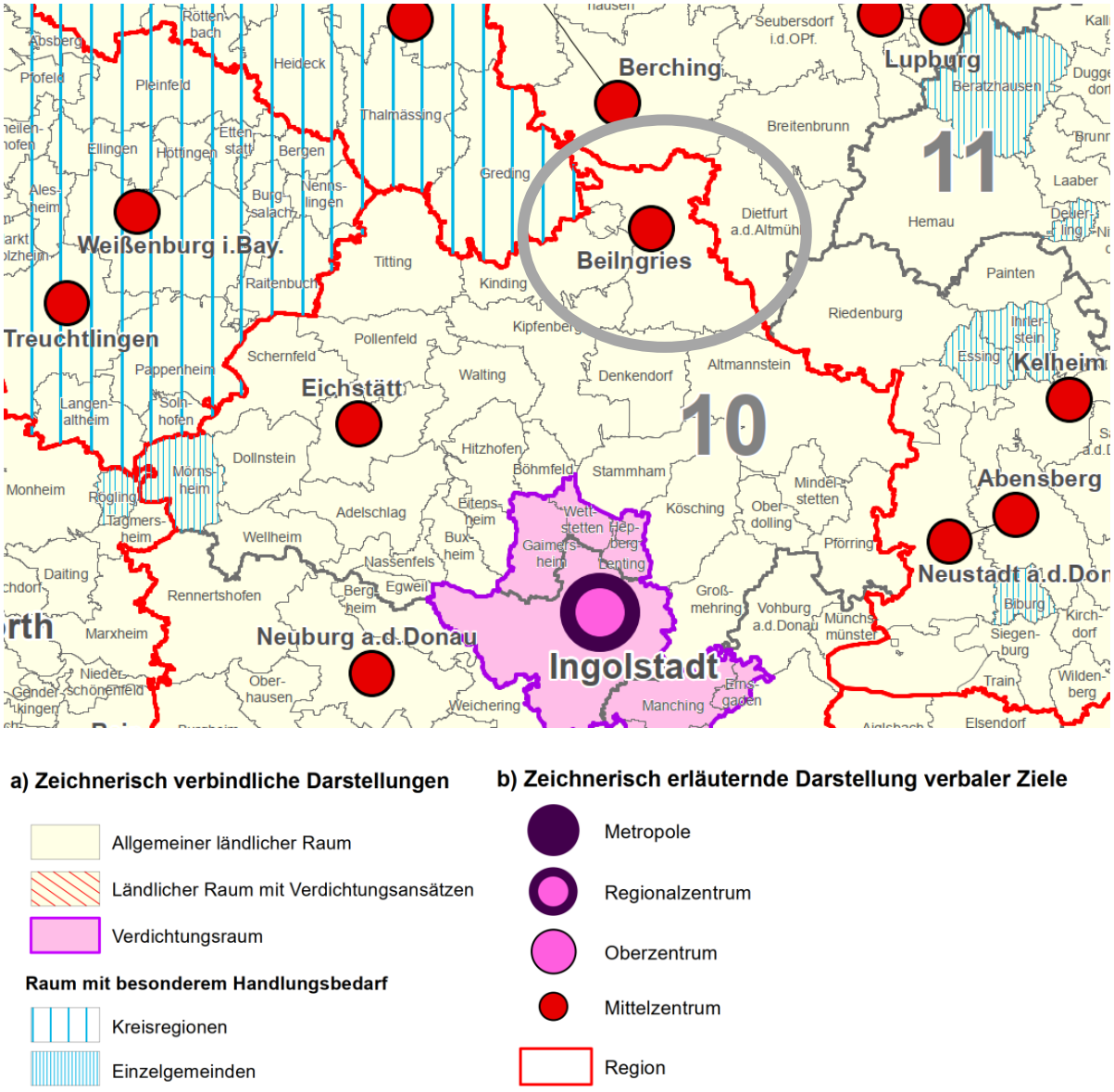


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)

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, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). 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 (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 (LEP 2.2.5, Grundsatz). Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientieren 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 (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden berücksichtigen (LEP 3.1.2, 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 Zersiedlung 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).

Die betroffenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### A.4.2.2 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.

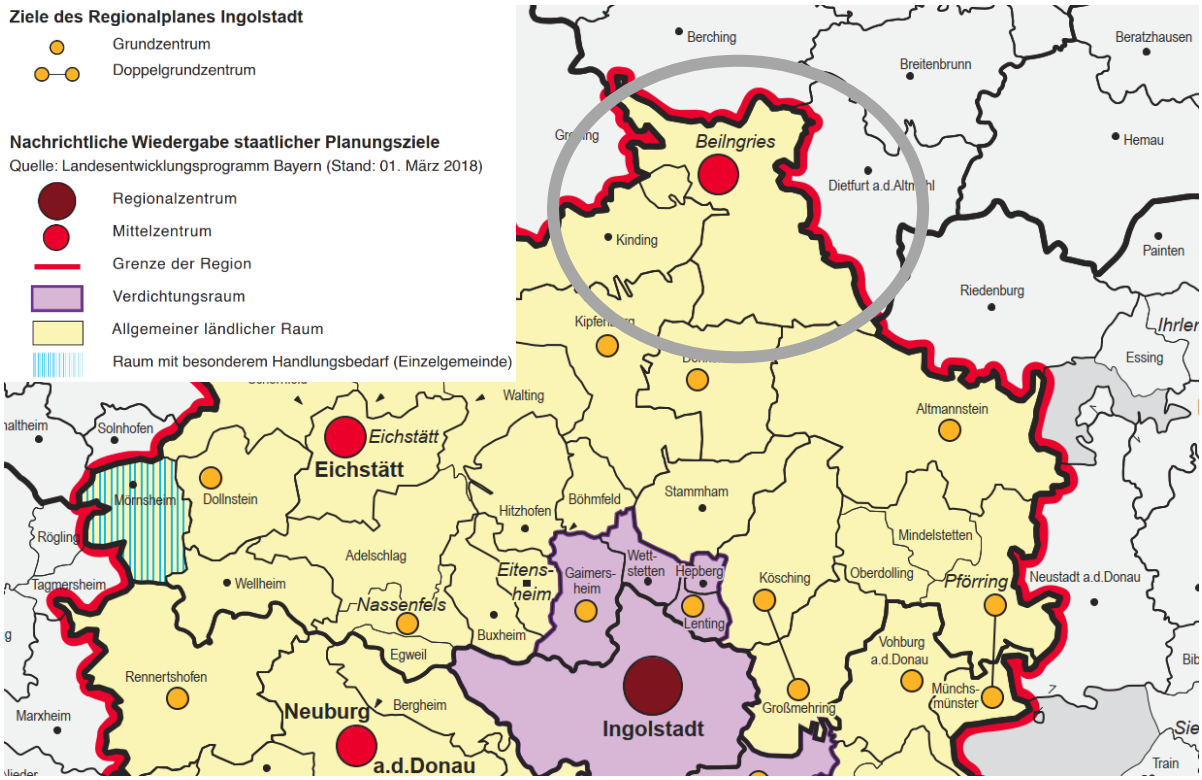


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022)

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.

  - 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 Region 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 G).

- 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 G).
- 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 G).
- 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 verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (ROP 3.4.2 G).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (ROP 3.4.4 Z).
- Leitbild der Landschaftsentwicklung

  Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze 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 G)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (ROP 7.1.2.1 G).

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es kommt weder zu einer Unterbrechung bzw. Einschränkung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch des Biotopverbundsystems, noch der Wanderkorridore, da diese außerhalb des Plangebietes liegen.

Die betroffenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Ingolstadt werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### A.4.3 Naturschutzrecht

Im näheren Umfeld des Plangebietes (ca. 110 m nordwestlich und nordöstlich) befindet sich das FFH-Gebiet „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ (7035-371.04). Negative Auswirkungen auf das vorhandene FFH-Gebiet sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich ebenfalls Flächenausweisung des LSG „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-BAY-15). Negative Auswirkungen auf das vorhandene LSG-Gebiet sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Altmühltal (NP-00016 – BAY-15).

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine kartierten Biotope sowie keine weiteren naturschutzfachlichen Ausweisungen.

Im weiteren Umfeld befinden sich zahlreiche kartierte Biotope sowie zahlreiche Ökokontoausweisungen.

Abbildung 12: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) [Bayernatlas, 2025]

Das benachbarte FFH-Gebiet 7035-371 „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ darf im Zuge der Bebauung, insbesondere während der Bauarbeiten, keinesfalls beeinträchtigt oder beispielsweise als Lagerfläche genutzt werden. Die Flächen beherbergen mit den letzten Populationen von wärmeliebenden Magerrasenarten auf der vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Albhochfläche, wie etwa das Kleine Knabenkraut (stark

gefährdet laut Roter Liste Bayern) oder Frühlingsenzian (gefährdet laut Roter Liste Bayern). Das gilt auch für das östlich angrenzende Biotop 7035-0085 „Halbtrockenrasen um Arnbuch“.[12]

Aufgrund der erhöhten Lage der Albhochfläche mit der östlich gelegenen Arnbucher Höhe sind die landwirtschaftlichen Flächen als Rastgebiet und Orientierungspunkt für Zugvögel gut geeignet, z.B. für Greifvögel oder potentiell für den Mornellregenpfeifer. Da sich die Planungsfläche in Tallage befindet, haben die Planungen darauf keinen direkten Einfluss. Bei den Bauarbeiten ist aber darauf zu achten, dass gelagerte Materialien und Geräte keine Sichtbarriere in Nord-Süd-Richtung darstellen oder geeignete Rastflächen für Vögel blockieren.[13]

Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da in der Regel keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden. Es wird empfohlen nach den Grundsätzen des Animal Aided Designs (AAD), einer Methode, die den Schutz und die Förderung von wild lebenden Tieren und Stadtplanung auf lokaler Ebene miteinander in Einklang bringt, Habitate für Wildtiere von Anfang an mitzudenken und zu berücksichtigen. Der Einbau von möglichst vielen Nisthilfen an verschiedenen Gebäudeseiten auf verschiedenen Höhen für Mauersegler, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Grauschnäpper sowie Fledermäuse ist wünschenswert. Ebenso sind Habitate und Rückzugsräume für Igel wünschenswert. Auf die Fallenwirkung von Fallrohren, Lichtschächten, Kellereingängen, Gullys und Abflussrinnen – auch während der Bauphase – für Kleintiere wird hingewiesen. Alle Glas- und Fensterflächen in Richtung einer Grünfläche sollten mit vogelschlagsicherer Verglasung ausgestattet werden.[14]

### A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten. Es umfasst jedoch einen wassersensiblen Bereich, welcher den Norden und den Osten des Planungsgebiets berührt.

Laut Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ im UmweltAtlas (Kartendienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt) sind zudem Anhaltspunkte für potentielle Fließwege und Aufstaubereiche im Plangebiet vorhanden (siehe Abbildung 13).

[12] Vgl. Hinweise Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V, Schreiben vom 08.12.2025
[13] Vgl. Hinweise Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V, Schreiben vom 08.12.2025
[14] Vgl. Hinweise Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V, Schreiben vom 08.12.2025

Abbildung 13: Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“, UmweltAtlas 2026

### A.4.5 Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht 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.

Die im LfU vorliegenden Informationen zu Geogefahren können als Georisk-Objekte (erfolgte Ereignisse) und Gefahrenhinweiskarten (potenzielle Prozessräume) unter: www.umweltatlas.bayern.de > Karteninhalte > Inhalte hinzufügen > Geologie eingesehen und heruntergeladen werden. Ein Klick mit dem Positionszeichen ermöglicht zusätzlich eine Standortauskunft (Auswahl: Geogefahren).

Abbildung 14: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026

### A.4.6 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salz etc. wird hingewiesen.

### A.4.7 Denkmalschutz

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.4.8 Landwirtschaft

Es wird angeregt, in der Ausführungsplanung sog. „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen.[15]

### A.4.9 Forstwirtschaft

Beim Plangebiet ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Wald im Sinne des Gesetzes, mit einer Größe von ca. 0,5 ha, grenzt im Südosten an das geplante Vorhaben an (siehe Abbildung 17).

Es wird auf eine erhöhte Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste im Baumfallbereich hingewiesen. 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.[16]

Für den Baumbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 125, Gemarkung Arnbuch, ist daher eine vertragliche Übernahme der Verkehrssicherungspflicht vorgesehen.

[15] Vgl. Hinweise Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 19.12.2025
[16] Vgl. Hinweise Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 28.11.2025

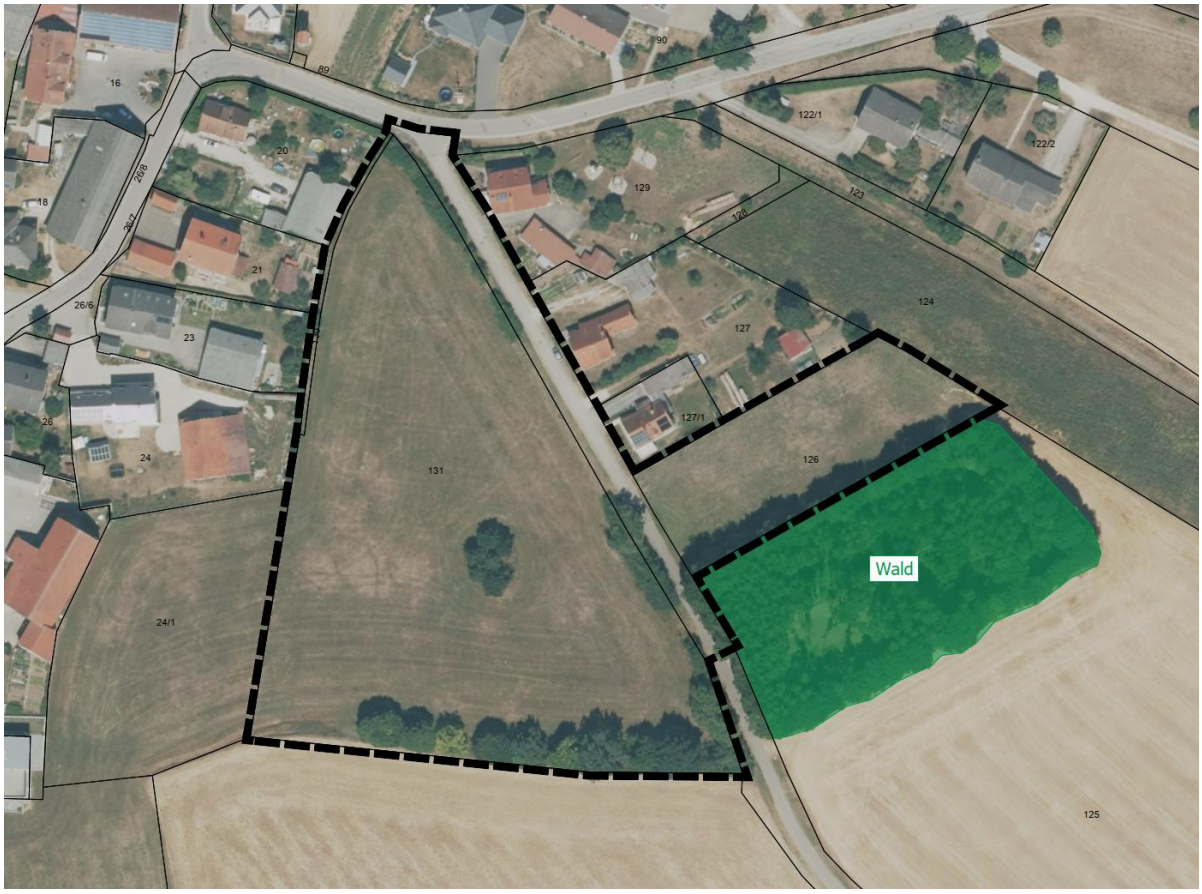


Abbildung 15: Plangebiet mit angrenzendem Wald in grün

## A.4.10 Kampfmittel und Altlasten

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

## A.4.11 Erschließungs- und Versorgung

### A.4.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über den Pondorfer Weg. Zusätzlich sollen zwei neue Straßen das Plangebiet vom Pondorfer Weg aus erschließen.

Bei dem Weg mit der Fl.Nr. 140/0 (Pondorfer Weg) ist darauf zu achten, dass dieser für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten ist.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Folgende Hinweise[17] des Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung sind zu berücksichtigen:

[17] Vgl. Hinweise Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung vom 19.11.2025

Das Baugebiet entlang der Kreisstraße EI 22 befindet sich im Erschließungsbereich der OD Arnbuch. Einzelzufahrten zur Kreisstraße EI 22 sind nicht zulässig, da baulich nicht möglich.

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.

#### A.4.11.2 Stromversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Folgende Hinweise[18] der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten:

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

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist 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.

[18] Vgl. Hinweise Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.11.2025

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass Bayernwerk 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 Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal einholt werden. Link zum Portal: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

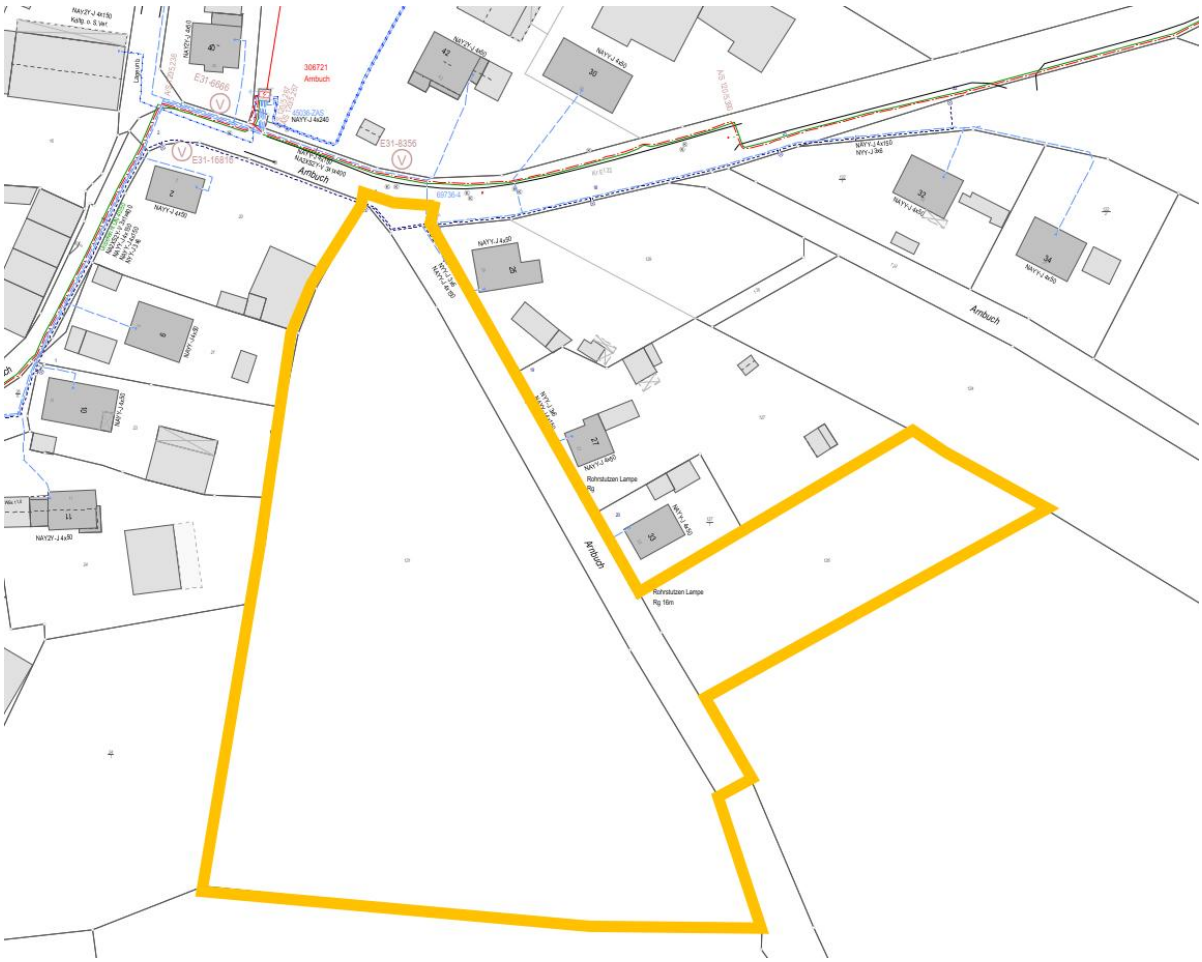


Abbildung 16: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 11/2025)

Die N-ERGIE soll bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.[19]

[19] Vgl. Hinweise N-ERGIE, Schreiben vom 24.06.2026

#### A.4.11.3 Telekommunikationsleitungen

Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen: In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungsstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Folgender Hinweis[20] der Deutschen Telekom bezüglich Telekommunikationsleitungen ist zu berücksichtigen:

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

#### A.4.11.4 Löschwasserversorgung

Folgender Hinweis[21] des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe bezüglich der Löschwasserversorgung ist zu berücksichtigen:

> Die Bewertung der Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet obliegt dem Landratsamt Eichstätt. Die Löschwasserberechnung ist durch eine Fachfirma zu erstellen.

#### A.4.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Der Abfluss des Oberflächenwassers in und im Umfeld des Plangebietes wurde mithilfe eines Digitalen Geländemodells sowie der bestehenden Vermessungsdaten analysiert (siehe Abbildung 17). 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.

Aufgrund der Lage am Hang wird auf sog. wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen (siehe Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“, Abbildung 13). Es wird daher empfohlen, in den privaten Grünflächen der Bauparzellen am Rande des Baugebietes entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen. Die bestehende Eingrünung fungiert bereits jetzt als natürliche Abpufferung gegen Starkregenereignisse.

[20] Vgl. Hinweise Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.12.2025
[21] Vgl. Hinweise Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe, Schreiben vom 19.12.2025

Es ist darauf zu achten, dass bei der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses keine Maßnahmen ergriffen werden, die sich zum Nachteil von Ober- oder Unterlieger auswirken.

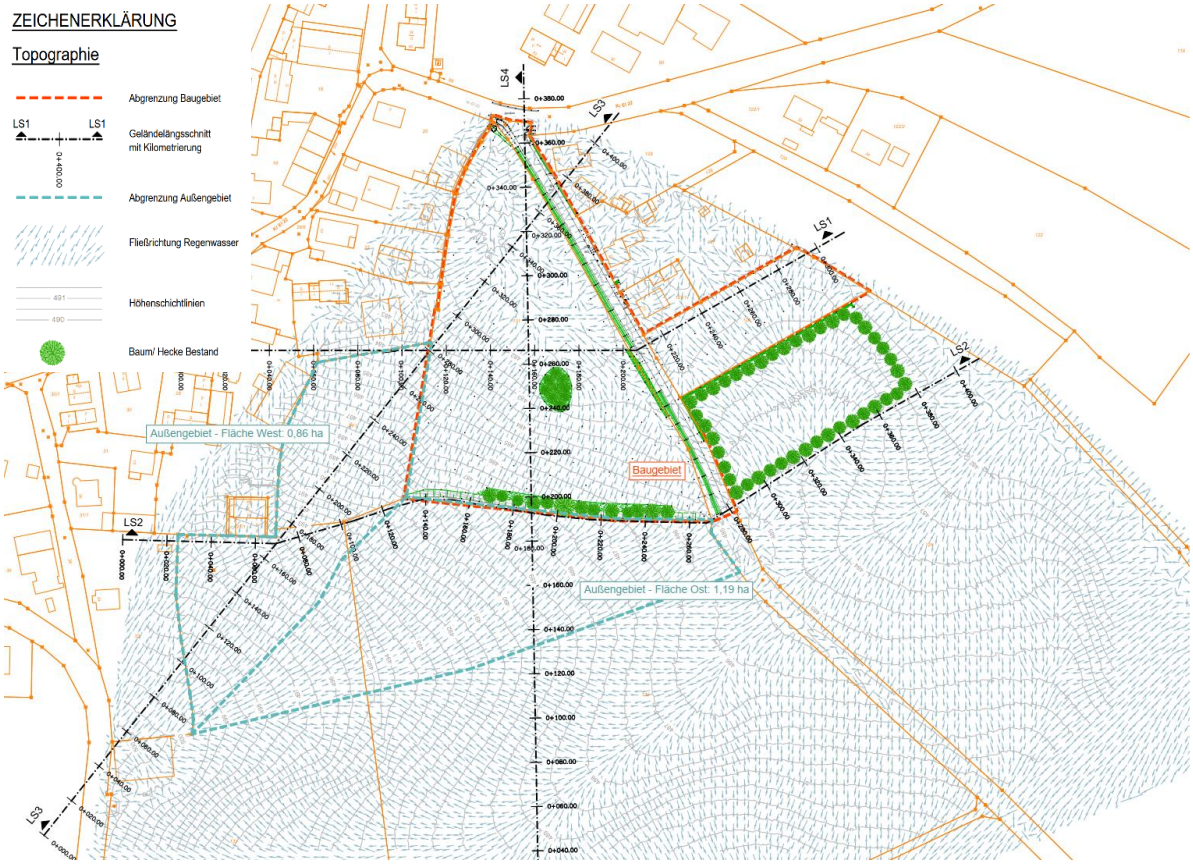


Abbildung 17: Lageplan und Schnitte mit Fließpfeilen des Oberflächenwassers, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) G. Siegle

## A.4.12 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits zum Großteil als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Teilbereich östlich des Pondorfer Weges ist jedoch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (57. Änderung). Zudem werden die Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen an die aktuelle Planung angepasst.

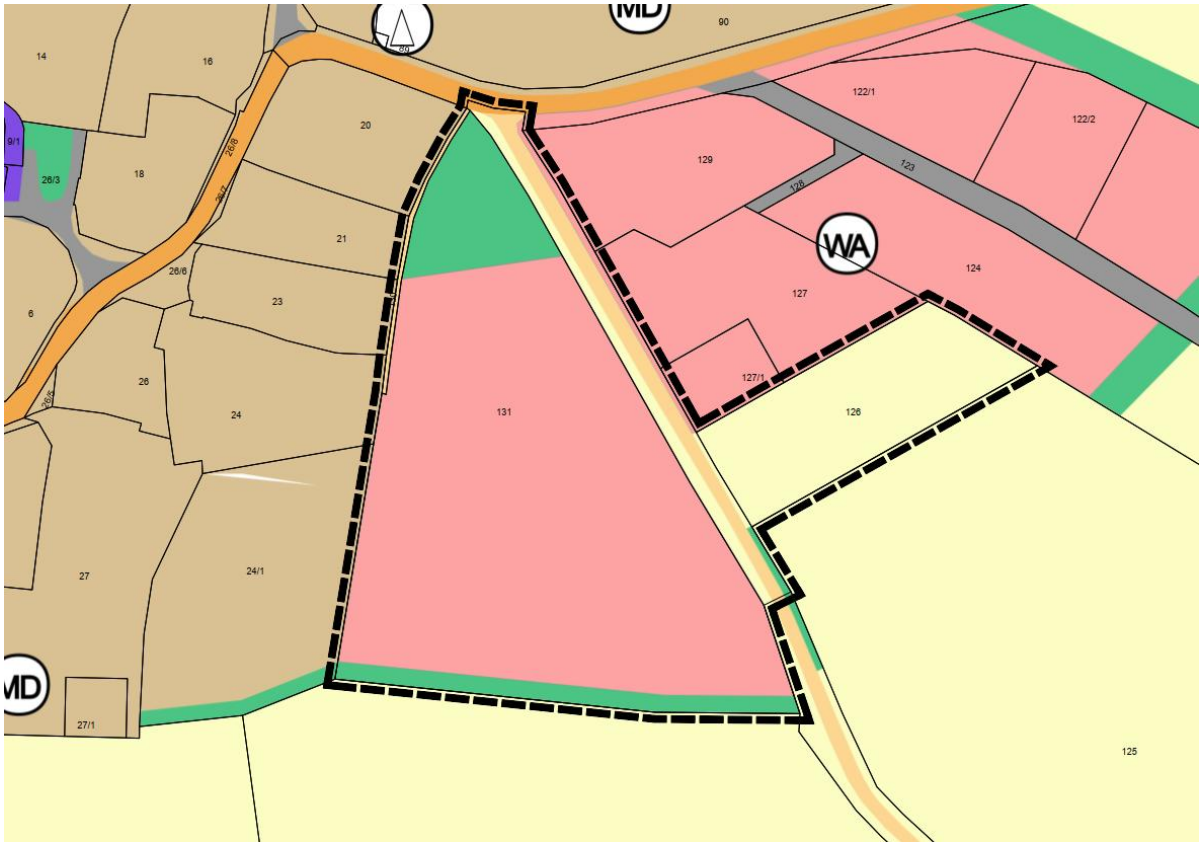


Abbildung 18: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beilngries

## A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligenholz“ beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 126, 130, 131 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 140 der Gemarkung Arnbuch. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,8 ha.

### A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche. Zudem werden die Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen an die aktuelle Planung angepasst.

### A.5.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Flächendarstellung | Wirksamer FNP | Geänderter FNP |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 11.917 m² | 12.414 m² |
| Grünflächen | 2.071 m² | 2.560 m² |
| Flächen für die Landwirtschaft | 3.494 m² | 0 m² |
| Straßenverkehrsfläche, örtlich | 0 m² | 3.376 m² |
| Straßenverkehrsfläche, überörtlich | 31 m² | 0 m² |
| Straßenverkehrsfläche, Feldweg | 837 m² | 0 m² |
| **Fläche gesamt** | **18.350 m²** | **18.350 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 57. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch 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. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- 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 23.04.2026 (GVBl. S. 190).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

# D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Beilngries 2014-2024 5
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose Landkreis Eichstätt bis 2043 6
Abbildung 3: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040 7
Abbildung 4: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner Beilngries 2014-2024 8
Abbildung 5: Entwicklung der Haushaltsgrößen Beilngries 2014-2024 8
Abbildung 6: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M. 10
Abbildung 7: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M. 10
Abbildung 8: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M. 11
Abbildung 9: Änderungsbereich (schwarze Umrandung) und nähere Umgebung 13
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022) 14
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022) 16
Abbildung 12: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) [Bayernatlas, 2025] 18
Abbildung 13: Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“, UmweltAtlas 2026 20
Abbildung 14: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026 21
Abbildung 15: Plangebiet mit angrenzendem Wald in grün 23

Abbildung 16: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 11/2025) 25
Abbildung 17: Lageplan und Schnitte mit Fließpfeilen des Oberflächenwassers, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) G. Siegle 27
Abbildung 18: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beilngries 28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 29

# E. Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| FNP | Flächennutzungsplan |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| PnV | Potentiell natürliche Vegetation |
| saP | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung |