

TOP 7 öffentlich **Anwesend: 15**

33. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 "Am Friedhof" 3. Änderung in Irfersdorf;

- Behandlung der Bedenken und Anregungen

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Inhalt:

In der Stadt Beilngries im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ zu decken. Bei der Ausweisung bzw. der Umsetzung des neuen Baugebietes sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Am Friedhof“ 2. Änderung liegen. Weiterhin ergibt sich ein Planungserfordernis aus der Möglichkeit im Bereich des Friedhofes Flächen für Wohnnutzung auszuweisen. Die bisher für den Friedhof vorgesehene Fläche wurde zu groß dimensioniert und wird daher nicht in vollem Umfang benötigt. Aus diesen Gründen und um ein zeitgemäßes Festsetzungssystem in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 95 festzulegen, ändert die Stadt Beilngries den Bebauungsplan Nr. 32 im Rahmen der 3. Änderung.

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils Irfersdorf bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren. Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus soll die Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt werden, um im Ortsteil Irfersdorf bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst darzustellen und einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellungen der Bauflächen einzubeziehen sowie den Flächennutzungsplan im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 95 „Mandlachweg“ zu berichtigen.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.3 „Am Friedhof“ 3. Änderung sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplans in Beilngries beschlossen.

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 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022.

Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

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

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

- Regierung von Oberbayern Luftamt
- Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Finanzamt Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt
- Immobilien Freistaat Bayern
- Kath. Pfarramt Beilngries
- Ev. Pfarramt Beilngries
- Stadt Beilngries, Kämmerei
- Stadt Berching
- Stadt Dietfurt
- Stadt Greding
- Markt Kinding
- Markt Altmannstein
- N-ERGIE AG, Weißenburg
- Deutsche Post AG
- CSG GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Inexio Beteiligungs-GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH
- 1&1 Drillisch AG

| 1 | Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 01.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
|---|---|--|
| | <p>Planung Die Stadt Beilngries beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen sowie den Flächennutzungsplan im Bereich des Ortsteiles Irfersdorf an bereits erfolgte bauliche Entwicklungen anzupassen und einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellung der Bauflächen miteinzubeziehen. Die Änderungsbereiche befinden sich an den Ortsrändern von Irfersdorf.</p> <p>Änderungsbereich 1 Dieser umfasst ca. 1,5 ha und ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Der Änderungsbereich beinhaltet auch den Bereich des sich derzeit im verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“. Der Planbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Änderungsbereich 2 Der Änderungsbereich 2 umfasst ca. 0,45 ha und soll als Dorfgebiet dargestellt werden</p> <p>Änderungsbereich 3 Der Änderungsbereich 3 ist bereit mit einem Wohnhaus bebaut, umfasst 1000 m² und soll als Dorfgebiet dargestellt werden.</p> <p>Änderungsbereich 4 Dieser umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochsenfeld“ von 2000 (ca. 0,85 ha) und ist derzeit lückenhaft bebaut. Der Planbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Bebauungsplan Am Friedhof"</p> | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Der Planumgriff des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand von Irfersdorf. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche, Dorfgebiet sowie Grünfläche dargestellt und bereits zum Teil bebaut.</p> | |
| <p>Bewertung Flächensparen Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuinanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Der Begründung zu o.g. Planung liegt eine nachvollziehbare Ausführung hinsichtlich des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bei. In der vorliegenden Planung ist jedoch lediglich eine sehr ressourcen- und flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, nach RP 10 B III 1.1.1 (G) sollten grundsätzlich auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In die Begründung ist daher ein Nachweis hinsichtlich der Anwendung dieser mit aufzunehmen. Dabei sind sowohl ortsüblicher Bebauungsdichten (z.B. Einwohner/Siedlungs- und Verkehrsfläche), als auch flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen anzustreben und zu berücksichtigen. Um einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen, sollten auch verdichtete Siedlungsformen Eingang in die Planung finden und die Beschränkung auf eine ausschließliche Einzelhausbebauung dringend überdacht werden.</p> | <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt Im vorliegenden Bebauungsplan sind gegenüber dem baulichen Bestand bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt. Hinsichtlich der Bauweise sind beispielsweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Gebäuden handelt es sich 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 Irfersdorf entgegen stehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt.</p> |
| <p>Innentwicklung vor Außenentwicklung Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung wird dargelegt, dass im Stadtgebiet von Beilngries ca. 29 ha Reserveflächen und 229 Baulücken im Umfang von ca. 18,6 ha befinden. In der Begründung sind keine Aussagen zur Verfügbarkeit dieser sehr umfangreichen Flächenpotenziale enthalten. Die Begründung ist um eine ausführliche und nachvollziehbare Darlegung zur Verfügbarkeit der einzelnen Flächenpotenziale zu ergänzen. Darauf aufbauend ist ein weiterer Baustein für ein erfolgreiches und nachhaltiges Flächenmanagement die Anwendung von</p> | <p>Den Anregungen wird gefolgt Wie in der Begründung des Vorentwurfes beschrieben, bestehen in Beilngries 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha. Im Ortsteil Irfersdorf gibt es 35 Baulücken bzw. geringfügig bebauten Grundstücke (Stand Juli 2018). Die tatsächliche Verfügbarkeit 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. Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen gedeckt</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Aktivierungsstrategien. Hierfür ist vonseiten der Stadt Beilngries darzustellen, welche Maßnahmen ergriffen wurden, um die vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen zu aktivieren (z.B. in Form von regelmäßigen Anschreiben sowie persönlicher Ansprache von Grundstückseigentümern etc.). Die bereits in der Begründung erwähnte Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt kann hier womöglich eine Unterstützung für die Stadt darstellen. (https://www.lfu.bayern.de/umweltkonnnunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm).</p> | <p>werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Durch die Stadt Beilngries wird alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potentiale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Zukünftig sind jedoch häufigere Anschreiben bzw. Ansprachen geplant. Die Aktivierungsstrategien der Stadt Beilngries werden in der Begründung weiter ausgeführt. Der Hinweis bezüglich der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> |
| <p>Demographie Nach LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Daher empfehlen wir, neben den Bevölkerungszuwächsen, auch die in Folge des demographischen Wandels zu erwartende Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, zu berücksichtigen. Um eine zukunftsfähige Siedlungsstruktur sicherzustellen empfehlen wir der Stadt Beilngries dringend sich mit der zu erwartenden demographischen Entwicklung auseinander zu setzen. Blickt man auf die voraussichtliche Verteilung der Bevölkerung in Beilngries gemäß Demographie Spiegel Bayern, so wird deutlich, dass die Altersgruppe 65plus bis 2033 um ca. 49 % zunehmen wird. Die Altersgruppe der 18 – 40-Jährigen jedoch um ca. 11 % abnehmen wird. In der vorgelegten Begründung wird geschildert, dass vor die Planung die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum decken soll. Aufgrund des Zuwachses von 49% in der Altersgruppe 65plus empfehlen wir der Stadt die zukünftig veränderten Wohnansprüche aller Bevölkerungsgruppen in die Überlegungen zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung mitaufzunehmen. Die Schaffung von attraktivem, barrierefreiem, altengerechten Wohnraum im Stadtgebiet fördert das Freiwerden von Wohnraum im Bestand durch das Auslösen von Umzugsketten, so dass dadurch auch der jüngeren Bevölkerung Spielräume eröffnet werden, angemessenen Wohnraum zu beziehen.</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung in Beilngries wird in der Begründung mit aufgenommen.</p> |
| <p>Natur und Landschaft Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen</p> | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|---|--|
| sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten. | |
| Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der aufgeführten Belange nicht entgegen. | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |

| | | |
|--|---|--|
| 2 | Regierung von Oberbayern, Bergamt Schreiben vom 06.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Gegen die im Betreff genannten Planungen der Stadt Beilngries bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |

| | | |
|--|---|---|
| 3 | Landratsamt Eichstätt Sg. 42, Bauverwaltung Bezirk Nord Schreiben vom 08.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| <p>Zu dem Flächennutzungsplanentwurf wird aus baurechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Im Flächennutzungsplanverfahren sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen am östlichen Ortsrand von Irfersdorf als Wohnbauflächen dargestellt werden. Zudem soll der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten in Irfersdorf angepasst und bereits erfolgte bauliche Entwicklungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Im Änderungsbereich 1 soll eine Wohnbaufläche - hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt werden. Teilweise wurde eine Fläche in einer Farbe gekennzeichnet, die der Legende nicht zu entnehmen ist. Dies sollte angepasst werden.</p> <p>Im Änderungsbereich 2 sollen bisher als Grünfläche dargestellte Bereiche, die teilweise bereits bebaut sind, als gemischte Bauflächen -hier: Dorfgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dargestellt werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich keine direkte Auswirkung für die Beurteilung der Bebaubarkeit der Grundstücke hat. Vielmehr kann erst im Rahmen eines Bauantrages/Vorbescheidsantrages beurteilt werden, ob für eine Bebauung ein Bauungsplanaufstellungs- bzw. /Satzungsverfahren erforderlich ist.</p> <p>Im Änderungsbereich 3 soll ein bereits bebautes Grundstück, welches bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und als gemischte Bauflächen -hier: Dorfgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dargestellt werden.</p> <p>Im Änderungsbereich 4, am westlichen Ortsrand von Irfersdorf soll eine bisher als Wohnbau- und</p> | | <p>Der Anregung wird gefolgt Die farbliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wird in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung berichtigt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Grünfläche dargestellte Fläche jetzt als reine Wohnbaufläche -hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt werden. Die bisher dargestellten Flächen wurden um ein Grundstück erweitert und an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Ochsenfeld“ angepasst. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Die beigefügten Stellungnahmen bitten wir zu berücksichtigen.</p> | |
|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p>4</p> | <p>Landratsamt Eichstätt Sg. 44, Immissionsschutz Schreiben vom 08.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Mit den Änderungsbereichen 1 – 3 besteht immissionsschutzfachlich Einverständnis. Änderungsbereich 4: Hier ist die tatsächliche Nutzung zunächst zu prüfen, denn hier könnten im Einzelfall bereits bestehende Nutzungen (Lager u. ä.) betroffen sein, die zumindest in einem Wohngebiet nach BauNVO unzulässig werden können (bei Neuerrichtung o. wesentlicher Änderung). Zwar ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan keine direkte Benachteiligung bestehender Anlagen, jedoch kann ein Heranrücken an Landwirtschaft und Sportanlagen immissionsschutzfachliche Konflikte verursachen. Es wird empfohlen, eine Typisierung in Richtung eines MD/MI zu prüfen. Rechtsgrundlage: §50 BImSchG</p> | | <p>Der Anregung wird gefolgt Der 4. Änderungsbereich wird im Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung gemäß der Anregung als Dorfgebiet (MD) anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>5</p> | <p>Landratsamt Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 08.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beilngries OT Irfersdorf keine Bedenken. Alle naturschutzfachlichen Belange sind entsprechend im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Dies beinhalten vor allem Eingrünungs- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen), Abarbeitung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Belange.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>6</p> | <p>Landratsamt Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau Schreiben vom 08.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| 7 | Landratsamt Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung Schreiben vom 07.06.2022/08.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den OT Irfersdorf - Parallelverfahren bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung keine Einwände. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan der Stadt Beilngries — Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Friedhof in Irfersdorf (3. Änderung) mit integriertem Grünordnungsplan und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Eichstätt keine Einwände, wenn nachstehende Punkte beachtet und eingehalten werden: | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| Das Änderungsgebiet Nr. 3 des Flächennutzungsplanes entlang der Kreisstraße El 22 befindet sich im Erschließungsbereich der OD Irfersdorf. Einzelzufahrten zur Kreisstraße El 22 werden hier nicht zugelassen. Die Zufahrt hat über die Flur Nr. 372/1 „Am Brunnfeld“ zu erfolgen. | | Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis bezüglich der zu erfolgenden Zufahrt des 3. Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung wird in den Planunterlagen aufgenommen. |
| 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 zu errichten. | | Der Hinweis wird berücksichtigt Ein entsprechender Hinweis ergeht in den Planunterlagen. |
| 8 | IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 06.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Änderung des Bebauungsplans sprächen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen wird. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| 9 | Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Schreiben vom 06.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beilngries. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| 10 | Bay. Landesamt für Umwelt Schreiben vom 28.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| 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: | | Die Hinweise werden berücksichtigt In den Planunterlagen werden entsprechende Hinweise zu potentiellen Geogefahren aufgenommen. Sowohl die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. |

| | |
|---|--|
| <p>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geofahren 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.</p> <p>Bei weiteren Fragen zu Geofahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel.09281/1800-4723, Referat 102).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p> | |
|---|--|

| | | |
|---|---|---|
| <p>11</p> | <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 07.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Ich bitte zu beachten, dass durch das Plangebiet eine Hubschrauber-Tiefflug-Strecke verläuft. Lärmbelastigungen durch überfliegende Hubschrauber können nicht ausgeschlossen werden. Sowohl am Tag als auch in der Nacht.</p> | | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt Ein Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Hubschrauber-Tiefflug-Strecke und den damit verbundenen Immissionen wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>12</p> | <p>Staatliches Bauamt Ingolstadt Schreiben vom 13.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Von Seiten des Staatlichen Bauamts Ingolstadt bestehen keine Einwände.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>13</p> | <p>Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Donau MDK Schreiben vom 04.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen keine Bedenken gegenüber den aufgestellten Planungen.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| 14 | Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 27.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Seitens des Bayerische Bauernverbandes als Träger öffentlicher Belange und Vertreter der bayerischen Landwirtschaft besteht gegen die oben genannte Planung keine Einwände. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| 15 | Bund Naturschutz in Bayern e.V. Schreiben vom 27.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| Wir haben Ihr Schreiben vom 05.06.2022 erhalten und teilen mit, dass von Seiten des Bund Naturschutz keine Einwände zu o. g. Vorhaben bestehen. | | Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich. |
| 16 | Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 05.07.2022/15.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. drei Bauleitplanverfahren der Stadt Beilngries.</p> <p>Für das 1,6 ha große Gebiet nördlich des Mandlachweges am nordöstlichen Ortsrand von Irfersdorf, östlich anschließend an die Bauzeile an der Straße Am Sand und etwas nördlich des Mandlachwegs wird ein Bebauungsplan neu aufgestellt, um die planerische Grundlage im Verfahren nach §13b BauGB für die Errichtung von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäuser im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu schaffen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet bereits teilweise als Wohngebiet dargestellt und soll nun ebenso als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>Südlich an das Plangebiet angrenzend – östlich der Straße Am Sand sowie südlich der Straße Mandlachweg – befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32, „Am Friedhof“, welcher parallel zur Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 zum dritten Mal geändert wird:</p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Friedhof“ von 2004 mit zweiter Änderung liegen, weswegen eine dritte Bebauungsplanänderung u.a. bezüglich der Erschließung notwendig ist. Nicht für den Friedhof an der Neuzeller Straße benötigte Erweiterungsflächen sollen im Rahmen der Änderung zudem für eine wohnbauliche Nutzung umgewidmet werden. Des Weiteren erfolgt Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen.</p> | | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt</p> <p>Auf eine gleichgewichtige Nutzung der Mischgebietsteilflächen wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Die übrigen vorgebrachten Hinweise der Handwerkskammer für München und Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Im Rahmen der parallel verfolgten Flächennutzungsplanänderung werden diese beiden Flächen (Änderungsbereich 1) im Bereich der jew. Bebauungspläne / Änderungspläne und die jeweiligen Wohnbauflächenausweisungen neu in die Darstellungen übernommen. Auch bereits erfolgte bauliche Entwicklungen werden angepasst dargestellt:

Die überwiegend bereits bebauten Flächen des Änderungsbereich 2 westlich der Straße „Am Seegrund“ werden in die nördlich angrenzende Dorfgebietsfläche einbezogen.

Änderungsbereich 4 liegt am westlichen Ortsrand an der Straße „Am Brunnfeld“ und stellt eine Wohnbaufläche dar und ermöglicht eine Ortsabrundung am westlichen Ortsrand in kleinem Rahmen. Änderungsbereich 3 umfasst Flst. Nrn. 395/1 der Gemarkung Irfersdorf und damit eine bereits seit 2014 mit der entsprechend der Ortsabrundungssatzung Nr. 68 „Haunschild“ überplante Fläche; sie wird nun als Dorfgebiet dargestellt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern äußert sich wie folgt zu den drei o.a. Plan(änderungs)vorhaben im Ortsteil Irfersdorf. Die kleinflächige Darstellung von Mischbauflächen (Änderungsbereich 2 und 3) ist als wichtige Ansiedlungsoption für das nicht wesentlich störende Handwerk und Gewerbe grundsätzlich zu unterstützen. Da gerade für Handwerksbetriebe Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen am Standort sehr wichtig sind, können die neu geschaffenen Flächen ggf. geeignete Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe im Umgriff darstellen. Wir bitten deswegen darum, dass diese Standorte entsprechend ihrem Gebietscharakter (gemäß BauNVO) in ihrer gebietstypischen, gleichwertigen Mischnutzung auch auf lange Sicht entwickelt werden.

Wir möchten im Zusammenhang mit den Wohnbauflächenausweisungen am Nordostrand von Irfersdorf insgesamt betonen, dass gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind und genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz genießen. Als heranrückende Wohnbebauung müssen sich die jeweiligen Planvorhaben nach den gewachsenen Strukturen vor Ort richten.

Das heißt, dass die Planungen grundsätzlich keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen für die kleinteiligen gewerblichen Nutzungen in den Mischbauflächen in der baulichen Umgebung, die sich fast über den gesamten Ortsteil erstrecken, mit

| | | |
|---|--|---|
| <p>sich bringen dürfen. Das heißt, dass für die bestehende Gewerbenutzung prinzipiell die vor Ort notwendige Flexibilität erhalten bleiben muss. Dabei sind neben der Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufs inklusive betriebsüblicher Emissionen (Lärm, Geruch, Staub, Licht) und Betriebsverkehr auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen gemeint. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung von vielfach langjährig ansässigen und ihrem Betriebsstandort verbundenen Handwerksunternehmen.</p> | | |
| 17 | <p>Stadt Beilngries Stadtbaumeister Schreiben vom 08.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Von meiner Seite aus gibt es keine Einwände.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 18 | <p>Markt Kipfenberg Schreiben vom 13.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Seitens des Marktes Kipfenberg bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Einwände. Die Belange bzw. beabsichtigte Planungen und Maßnahmen des Marktes Kipfenberg werden von dem Verfahren nicht berührt.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 19 | <p>Gemeinde Denkendorf Schreiben vom 05.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Seitens der Gemeinde Denkendorf besteht gegen die o. g. bauleitplanerische Maßnahme kein Einwand. Die Belange bzw. beabsichtigten Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Denkendorf werden von den Verfahren nicht berührt.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 20 | <p>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 29.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 21 | <p>N-Ergie Netz GmbH Schreiben vom 13.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE</p> | | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt Entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen mit aufgenommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Wir planen in dem Maßnahmenbereich Neuverlegungen bzw. Änderungen an unseren Stromversorgungsanlagen. Es ist deshalb eine Koordinierung der Bau- und Verlegemaßnahme erforderlich. Zur Detailabsprache steht Ihnen Hr. Kroner unter der Rufnummer 0911 802-16815 gerne zur Verfügung.</p> <p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb der Ausgleichsflächen Flur-Nr. 361/2 und 434/2, je Gemarkung Irfersdorf und Flur-Nr. 421/1, Gemarkung Amtmannsdorf befinden sich keine Versorgungsanlagen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> | |
| <p>Anlage: 3 Pläne</p> | |

| | | |
|-----------|--|--|
| <p>22</p> | <p>Bayernets GmbH Schreiben vom 09.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| | <p>Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 434/2, 361/2 der Gemarkung Irfersdorf und Fl. Nr. 421/1 der Gemarkung Amtmannsdorf) - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.</p> | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|---|--|
| Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. | |
|---|--|

| 23 | PLEdoc GmbH Schreiben vom 09.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
|---|---|--|
| <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europa 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 • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| Anlage: 2 Pläne | | |

| 24 | Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 30.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
|---|---|--|
| <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> | | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> | | |

| | |
|--|---|
| <p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | |
| <p>25 Deutsche Glasfaser Schreiben vom 03.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Im angefragtem Bereich: Am Friedhof, Germany Beilngries befinden sich aktuell keine Versorgungseinrichtungen der Deutschen Glasfaser Netz Operating. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtpläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: https://www.deutsche-qlasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/ zur Verfügung.</p> | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>Anlage: 1 Plan</p> | |
| <p>26 WZV Denkendorf-Kipfenberg Schreiben vom 13.06.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Von unserer Seite bestehen keine Einwendungen.</p> | <p>Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>27 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 12.07.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Planer</p> |
| <p>Im Änderungsbereich 1 grenzt das Planungsgebiet im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Änderungsbereich 2 südlich und in den Änderungsbereichen 3 und 4 westlich. Der Immissionshinweis in „A.5.6. Immissionsschutz“ der Begründung sollte mit folgender Formulierung ergänzt werden: „Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.“ Diese ist auch in den Planblättern unter Hinweisen aufzunehmen. Darüber hinaus bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine grundsätzlichen Einwände.</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt Folgender Hinweis bezüglich Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird sowohl auf dem Planblatt als auch in der Begründung ergänzt: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen 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.</p> |

| 28 | Planungsverband Region Ingolstadt Schreiben vom 22.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
|----|---|--|
| | <p>Sachverhalt Die Stadt Beilngries beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Dazu soll der Flächennutzungsplan in insgesamt 4 Teilbereichen, jeweils alle im Ortsteil Irfersdorf, geändert werden. Teilbereich 1 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand (ca. 1,5 ha) und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Er ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Teilbereich 2 befindet sich am südlichen Ortsrand (ca. 0,3 ha) und soll im Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt werden. Teilbereich 3 befindet sich am südwestlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha), ist bereits bebaut und soll im Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt werden. Teilbereich 4 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand (ca. 0,8 ha), ist bereits zu großen Teilen bebaut und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 befindet sich im Nordosten von Irfersdorf, ist im Wesentlichen als Wohnbaufläche, daneben Dorfgebiet sowie Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und weitgehend bebaut. Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen, es soll eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und auch Doppelhäusern zulässig sein.</p> <p>Bewertung Der grundsätzliche Bedarf der Stadt Beilngries für eine Neuausweisung von Wohnbauland in der vorliegenden Größenordnung ist in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. In den Ortsrandbereichen ist bei den Neudarstellungen bzw. Umwidmungen im Flächennutzungsplan gern. RP 10 B III 1.5 Z eine Eingrünung zu ergänzen. Bei einer Beachtung dieser Zielfestlegung kann den vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. Angesichts der vorliegend ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- sowie Doppelhäusern in offener Bauweise ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 in Hinblick auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 10 B III 1.2 Z) kritisch zu sehen. Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt sollte angeregt werden, zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen, um der demographischen und sozialen Bandbreite der</p> | <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu genutzt werden, um im Ortsteil Irfersdorf bereits erfolgte bauliche Entwicklungen angepasst darzustellen, einzelne Flächen zur Abrundung in die Darstellungen der Bauflächen einzubeziehen sowie den Flächennutzungsplan im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 95 „Mandlachweg“ zu berichtigen. Da es sich somit lediglich um Bestandsanpassungen handelt, kann von einer festgesetzten Ortrandeingrünung im Flächennutzungsplan abgesehen werden. Wo im Bestand noch keine Ortsrandeingrünung besteht, kann diese im Rahmen einer strategischen Weiterentwicklung des Landschaftsplanes der Stadt Beilngries berücksichtigt werden.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan sind gegenüber dem baulichen Bestand bereits flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt. Hinsichtlich der Bauweise sind beispielsweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Gebäuden handelt es sich 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 Irfersdorf entgegen stehen, da die Siedlungsstruktur dort zum Großteil durch Hofstrukturen und neuere Einfamilienhäuser geprägt ist. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet.</p> <p>In der Begründung wird allerdings ein Hinweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie altersgerechten Wohnformen ergänzt.</p> |

| | |
|---|--|
| Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der genannten Anregungen in der Abwägung kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden. | |
|---|--|

| | | |
|----|---|---|
| 29 | Landratsamt Eichstätt Wasserrecht Schreiben vom 26.07.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Planer |
| | Der Änderungsbereich 2 liegt laut Bayernatlas im wassersensiblen Bereich (grüner Bereich, evtl, erhöhter Oberflächenabfluss). Laut Umweltbericht des Architekturbüros für die Änderung des FNP liegen die Bereiche außerhalb des wassersensiblen Bereiches. | Der Anregung wird gefolgt Der Umweltbericht wird entsprechend berichtigt. |

1. Beschluss:

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1.)

Zu Nr. 1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

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

- Die Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen sowie die Aktivierungsstrategien der Stadt Beilngries werden in der Begründung weiter ausgeführt.
- In der Begründung wird ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ergänzt. Einer Anpassung der Planung wird nicht gefolgt.
- Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen der Siedlungsentwicklung wird in der Begründung mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

2.)

Zu Nr. 28 Planungsverband Region Ingolstadt

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

- Da es sich lediglich um Bestandsanpassungen im Flächennutzungsplan handelt, kann von einer festgesetzten Ortrandeingrünung abgesehen werden.
- In der Begründung wird ein Hinweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie altersgerechten Wohnformen ergänzt. Einer Anpassung der Planung wird nicht gefolgt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

3.)

Zu Nr. 29 Landratsamt Eichstätt Wasserrecht

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

- Der Änderungsbereich 2 liegt im wassersensiblen Bereich, der Umweltbericht wird entsprechend berichtigt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

4.)

Zu Nr. 3 LRA Eichstätt Sg. 42, Bauverwaltung Bezirk Nord

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell angepasst und korrigiert:

- Die farbliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wird in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung berichtigt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

5.)

Zu Nr. 4 LRA Eichstätt Sg. 45, Immissionsschutz

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer gefolgt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt geändert:

- Der 4. Änderungsbereich wird im Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung gemäß der Anregung als Dorfgebiet (MD) anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

6.)

Zu Nr. 7 LRA Eichstätt Sg. 16, Tiefbauverwaltung

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

- Ein Hinweis bezüglich der zu erfolgenden Zufahrt des 3. Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung wird in den Planunterlagen aufgenommen.
- Ein Hinweis bezüglich der von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird in den Planunterlagen aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

7.)

Zu Nr. 10 Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

- Ein Hinweis zu potentiellen Geogefahren wird in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

8.)

Zu Nr. 11 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

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

- Ein Hinweis bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Hubschrauber-Tiefflug-Strecke und den damit verbundenen Immissionen wird in den Planunterlagen ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

9.)

Zu Nr. 16 Handwerkskammer für München und Oberbayern

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

- Auf eine gleichgewichtige Nutzung der Mischgebietsteilflächen wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

10.)

Zu Nr. 21 N-Ergie Netz GmbH

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

- Hinweise bezüglich Anlagen der N-Ergie Netz GmbH werden in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

11.)

Zu Nr. 27 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung/Planer zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden wie nachfolgend aufgeführt redaktionell ergänzt:

- Ein Hinweis bezüglich Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird sowohl auf dem Planblatt als auch in der Begründung mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

12.)

Zu Nr. 29 Landratsamt Eichstätt Wasserrecht

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

- Ein Hinweis bezüglich abfließendem Oberflächenwasser in den Planunterlagen mit aufgenommen.

Eine Änderung der Planunterlagen darüber hinaus wird nicht veranlasst.

13.)

- Zu Nr. 2 Regierung von Oberbayern, Bergamt
- Zu Nr. 5 LRA Eichstätt Sg. 45, Untere Naturschutzbehörde
- Zu Nr. 6 LRA Eichstätt Sg. 41, Technischer Hochbau
- Zu Nr. 8 IHK für München und Oberbayern
- Zu Nr. 9 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zu Nr. 12 Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Zu Nr. 13 Wasserstraßen und Schifffahrtamt Donau MDK
- Zu Nr. 14 Bayerischer Bauernverband
- Zu Nr. 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Zu Nr. 17 Stadt Beilngries - Stadtbaumeister
- Zu Nr. 18 Markt Kipfenberg
- Zu Nr. 19 Gemeinde Denkendorf
- Zu Nr. 20 Bayernwerk Netz GmbH
- Zu Nr. 22 Bayernets GmbH
- Zu Nr. 23 PLEdoc GmbH
- Zu Nr. 24 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
- Zu Nr. 25 Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH
- Zu Nr. 26 WZV Denkendorf-Kipfenberg

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

Abstimmungsergebnis:

| | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------|
| Anwesend: | 15 | Dafür: | 15 | |
| | | Dagegen: | 0 | (einstimmig) |

2. Beschluss:

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1.)

Die 33. Flächennutzungsplanänderung samt Begründung und Umweltbericht mit den heute beschlossenen Änderungen wird vom Stadtrat gebilligt. Die Planunterlagen erhalten die Fassung vom 28.07.2022.

2.)

Die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT werden beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB für die 33. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------------|
| Anwesend: | 15 | Dafür: | 15 | |
| | | Dagegen: | 0 | (Einstimmig) |