

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Hiendorf Ost“ der Gemeinde Mindelstetten, Landkreis Eichstätt (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in seiner Sitzung vom 14.05.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Mindelstetten hat das Ziel mit der Ausweisung des Baugebiets in Hiendorf den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Gebiete ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

242/1, 242/2 und 242 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

302 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

243, 245, 247 und 246 (Flurweg) der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

303, 8/1, 8 und 304/1 (Wiesengasse) der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244, 243 (Teilfläche), 245 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und soll als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die 12. Flächennutzungsplanänderung erhält die Bezeichnung „Baugebiet Hiendorf Ost“.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfs wurde das Büro Eder Ingenieure, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025 durchgeführt. Die darin vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.09.2025 behandelt und abgewogen. Das Ergebnis daraus entnehmen Sie den beiliegenden Beschlussbuchauszügen.

Die geänderten Planentwürfe zur 12. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in der Fassung vom 03.09.2025 wurden ebenfalls in der Sitzung vom 03.09.2025 gebilligt.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der o.g. Entwurf zur 12. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit

vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

einschließlich dieser Bekanntmachung im Internet auf der Seite der Gemeinde Mindelstetten in der Rubrik „Bekanntmachungen“ unter <https://mindelstetten.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Mensch / Gesundheit /	Keine erheblichen Beeinträchtigungen; landwirtschaftliche
Erholung	Emissionen ortsüblich und zu dulden
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Kein Biotop im Plangebiet; keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Biotope
Boden / Fläche	Verlust landwirtschaftlicher Böden und Teilversiegelung, typisch für Wohnbau
Wasser	Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser erwartet
Klima und Luft	Keine erheblichen Auswirkungen wegen geringer Gebietsgröße
Landschafts- und Ortsbild	Abrundung des Ortsrands; keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	Keine bekannten Denkmäler im Gebiet; denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen erforderlich
Natura 2000 / europäische Schutzgebiete	Keine Auswirkungen, da außerhalb von Natura 2000-Gebieten
Wechselwirkungen	Keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern erwartet

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pforrung, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pforrung und in der Gemeindekanzlei Mindelstetten, Mayer-Platz 1, 93349 Mindelstetten eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse harald.schorner@vg-pforrung.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift in der o. g. Geschäftsstelle abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 12. Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Mindelstetten den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Baugebiet Hiendorf Ost“ ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Der als Anlage beigefügte Planentwurf in der Fassung vom 03.09.2025 nebst Begründung in der Fassung vom 03.09.2025 ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden

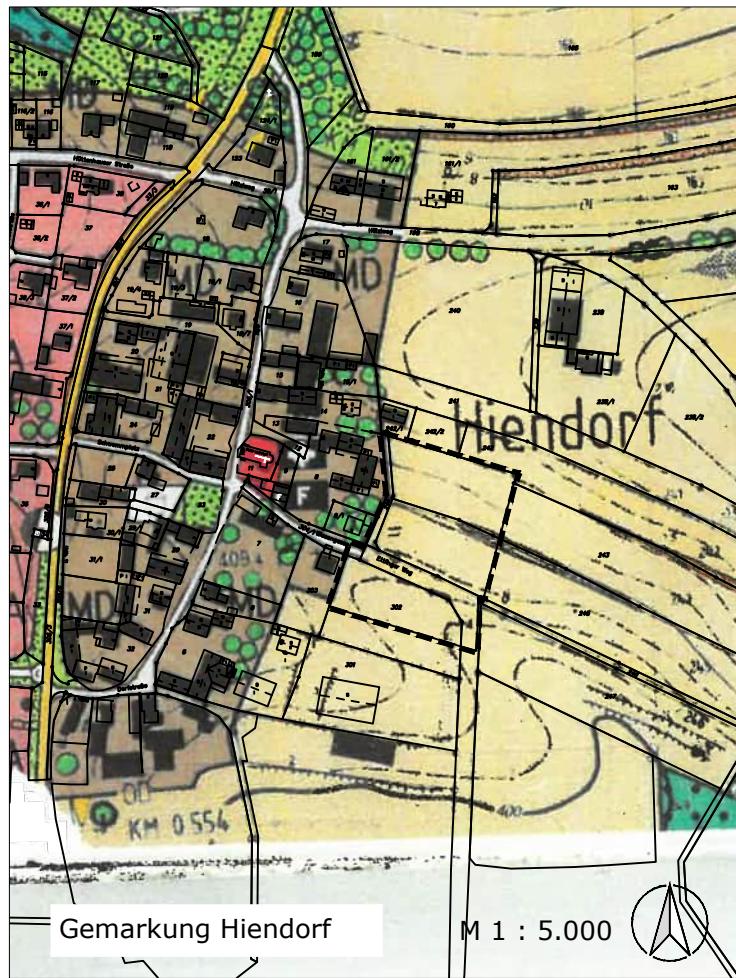
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Pförring, 04.12.2025

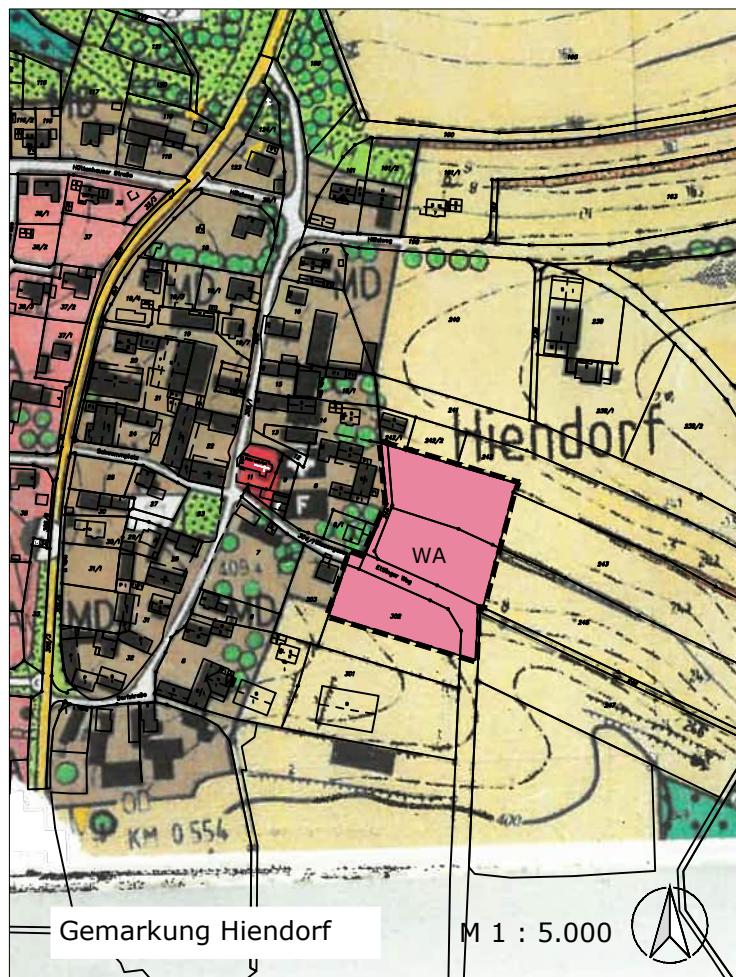
VG Pförring
-Gde Mindelstetten-

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans



Änderung des Flächennutzungsplans



Legende

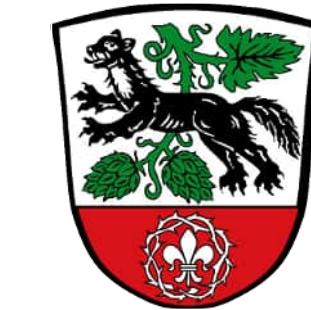
- Geltungsbereich
- WA Wohnbauflächen/
Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Einzelbäume, Baumgruppen

nachrichtliche Darstellungen

- Flurgrenzen mit -nummern

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Gemeinde Mindelstetten



12. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Hiendorf Ost"

FlurNr.: 243 (TF), 244, 245 (TF), 302 (TF),
304 (TF) Gemarkung Hiendorf

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mindelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Mindelstetten, den

(Siegel)

.....
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Mindelstetten, den

(Siegel)

.....
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

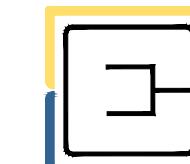
Mindelstetten, den

(Siegel)

.....
Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

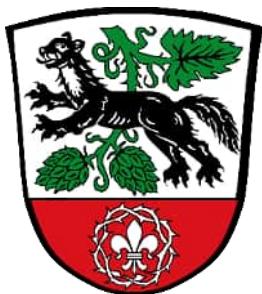
Entwurf i.d. Fassung vom 03.09.2025

PLANVERFASSER



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

12. Änderung Flächennutzungsplan



Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt

„BG Hiendorf Ost“

Begründung

Entwurf i.d. Fassung vom 03.09.2025

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Mindelstetten, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
GEMEINDE MINDELSTETTEN
Mayer-Platz 1
93349 Mindelstetten

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Kurze Gebietsbeschreibung	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
3. Bedarfsermittlung	9
3.1 Strukturdaten	9
3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde	13
3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	13
3.4 Zusammenfassung	15
4. Wesentliche Auswirkung	15
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	15
4.2 Immissionsschutz	15
4.3 Denkmalschutz	16
4.4 Bodenordnerische Maßnahmen	17
4.5 Belange des Umweltschutzes	17
4.6 Europäischer Gebietsschutz	17
5. Umweltbericht	17
5.1 Einleitung	17
5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	20
5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20

1. Allgemeines

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt die Erschließung des Baugebietes „Hiendorf Ost“ im Ortsteil Hiendorf. Das geplante Baugebiet soll die Beschreibung Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

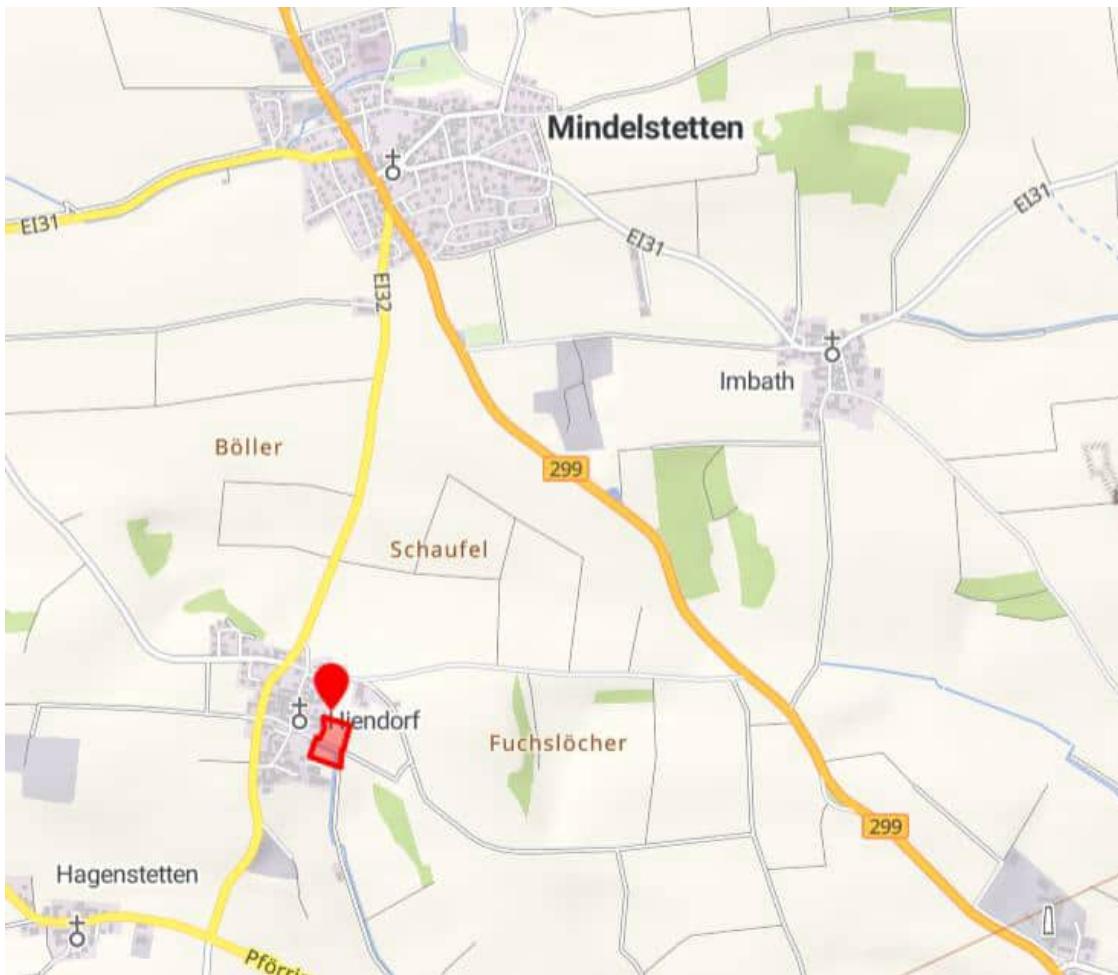


Abb.: Lage im Gemeindegebiet (rot), o.M. (Quelle: TK BayernAtlas Plus)

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mindelstetten hat das Ziel mit der Ausweisung des Baugebiets in Hiendorf den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung am 26.02.2025 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mindelstetten beschlossen.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Fl.Nr. 244, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 243, 245, 304 und 302 der Gemarkung Hiendorf. Die Flächen werden dabei wie folgt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Hiendorf begrenzt:

im Norden	durch Fl.Nr. 242/1	Landwirtschaftliches Gebäude
und	durch Fl.Nr. 242/2 und 242 (TF)	Ackerland
im Osten	durch Fl.Nr. 243, 245, 247	Ackerland
und	durch Fl.Nr. 246	Flurweg
im Süden	durch Fl.Nr. 302 (TF)	Ackerland
im Westen	durch Fl.Nr. 303, 8/1	Wohnnutzung
und	durch Fl.Nr. 8	Landwirtschaftlicher Betrieb
und	durch Fl.Nr. 304/1	Wiesengasse

1.2 Planungsauftrag

Das Planungsbüro Eder Ingenieure in Regensburg wurde von der Gemeinde Mindelstetten mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.3 Kurze Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Mindelstetten ist im östlichen Teil des Landkreises Eichstätt in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt gelegen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet des Ortsteils Hiendorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 10.654 m².



Abb.: Lage im Ortsteil Hiendorf, o.M. (Quelle: BayernAtlas)

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich mit ca. 21 m Abstand zur nächsten Flur-Nummer eine Halle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Im Westen liegt der Hauptort Hiendorf an, welcher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb.: Blick von Nordwesten Richtung Südosten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2025)



Abb.: Blick von Südosten Richtung Nordwesten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2025)

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Hiendorf als MD enthalten.

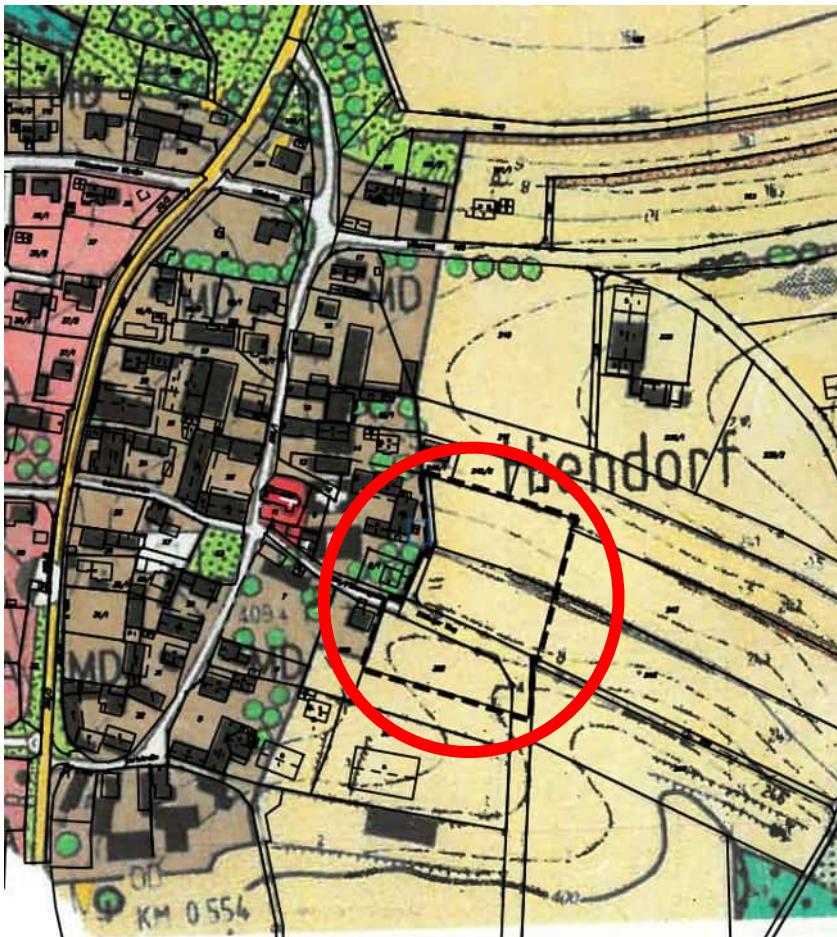


Abb.: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (rot) (Quelle: BayernAtlas)

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mindelstetten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes, eines Biotopes oder eines Bodendenkmals. Mit der vorliegenden Änderung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Mindelstetten ist als „Allgemeiner ländlicher Raum“ im LEP (Strukturkarte; Stand 2023) definiert. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 55 km Entfernung.

„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.“

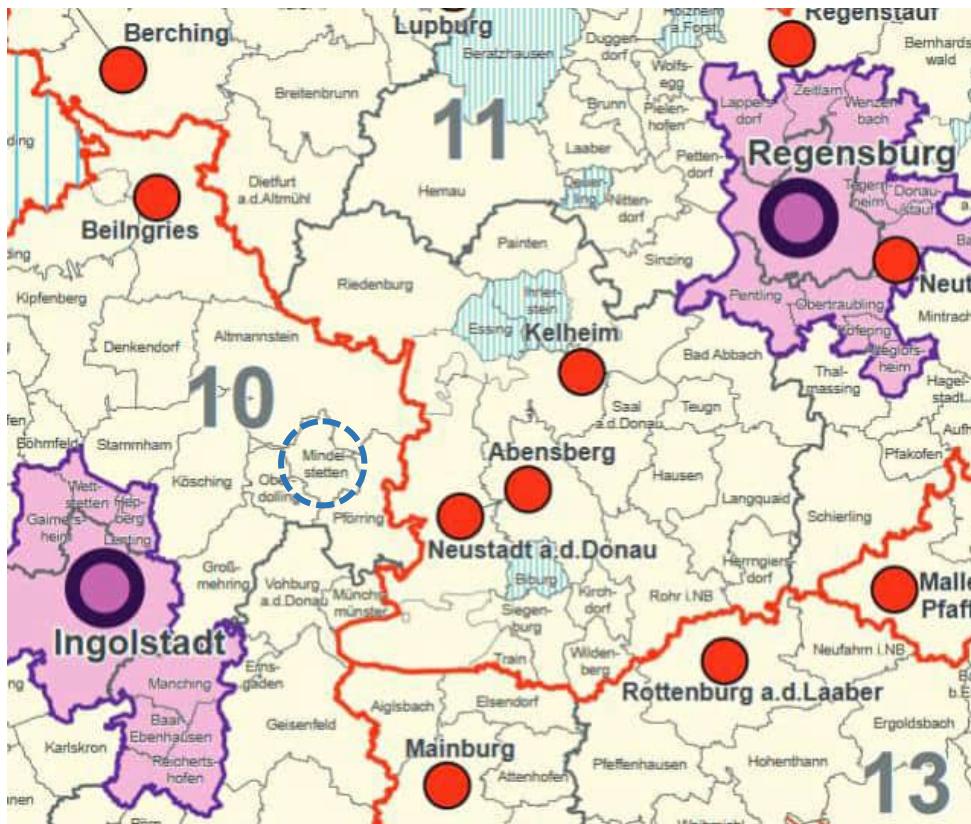


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2023), Gemeindegemeinde Mindelstetten (blau)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) verankert:

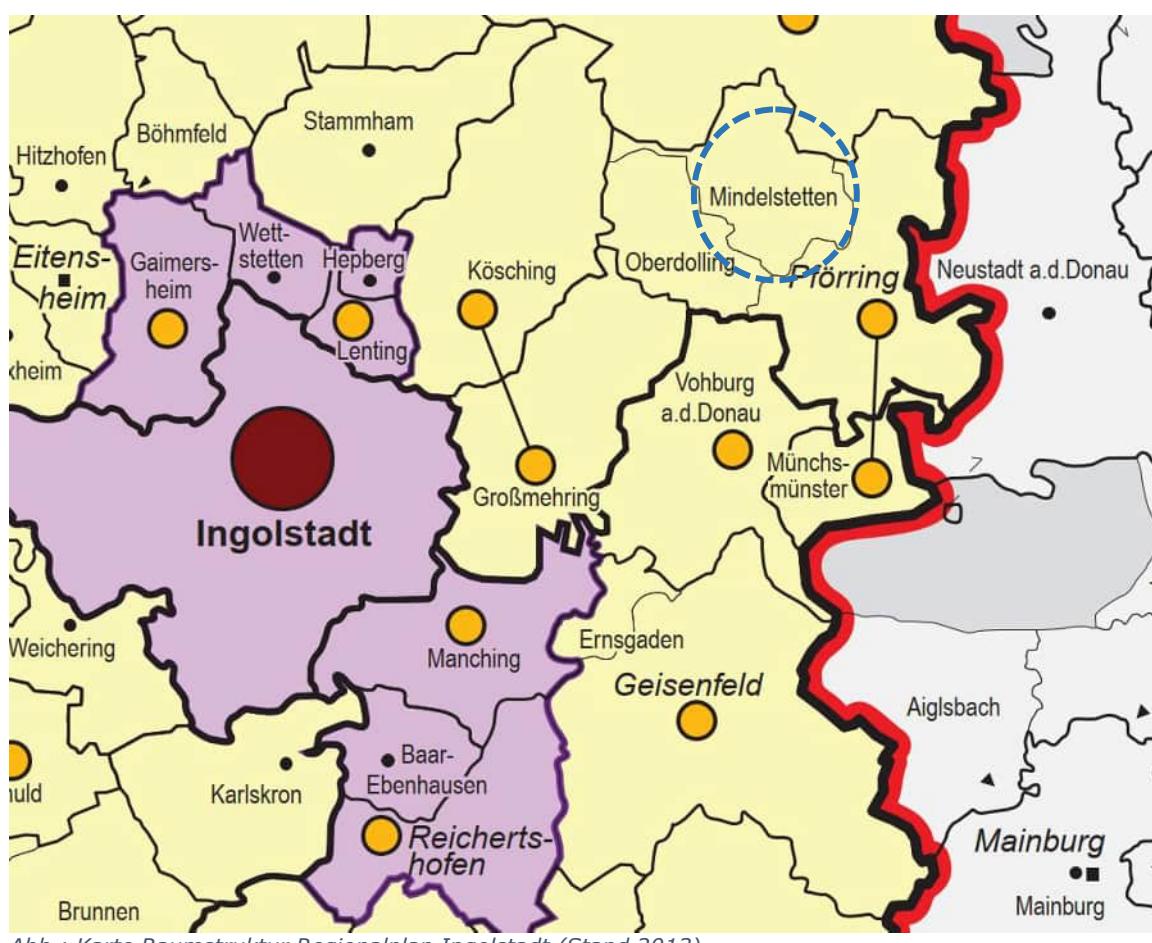
Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Hiendorf vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastrukturreinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2013) wird Mindelstetten als Allgemein ländlicher Raum dargestellt.



Die überplante Fläche wird im Süden und Westen von Bestandsbauwerken eingerahmt. Im Norden endet die Fläche vor einer natürlichen Kuppe und ist von Norden her nicht einsehbar. Im Übergang zur Westseite soll eine Ortstrandeingrünung das Ortsbild mit dem neuen Baugebiet harmonisch abschließen.

3. Bedarfsermittlung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Gemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im östlichen Gebiet von Hiendorf wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Alle noch unbebauten Parzellen und Baulücken in Hiendorf sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

3.1 Strukturdaten

3.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Mindelstetten liegt gem. Bayerisches Landesamt für Statistik bei 1.837 Einwohnern (Stand 2024).

3.1.2 **Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre**

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Mindelstetten um ca. 11,20 % bzw. 185 Einwohner.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2015	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2015
31.12.2015	1652		
31.12.2016	1658	6	0,36
31.12.2017	1658	6	0,36
31.12.2018	1706	54	3,27
31.12.2019	1718	66	4,00
31.12.2020	1680	28	1,69
31.12.2021	1736	84	5,08
31.12.2022	1794	142	8,60
31.12.2023	1808	156	9,44
31.12.2024	1837	185	11,20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Mindelstetten

3.1.3 **Bevölkerungsprognose des Landkreises**

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist die Gemeinde Mindelstetten einem hohen Baudruck ausgesetzt.

3.1.4 Einstufung im Zentrale Orte-System

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Mindelstetten nicht als eigenständiger zentraler Ort ausgewiesen. Stattdessen wird die Region durch umliegende zentrale Orte versorgt. In der Nähe von Mindelstetten übernimmt beispielsweise die Stadt Ingolstadt die Funktion eines Oberzentrums (ca. 20km entfernt).

3.1.5 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Mindelstetten im allgemeinen ländlichen Raum.

3.1.6 Verkehrsanbindung

Über die Straße EI32 ist Hiendorf verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Busverbindungen in Hiendorf sind begrenzt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den umliegenden Städten, von wo aus Zugverbindungen in Richtung München, Augsburg oder Regensburg bestehen.

Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 100 km entfernt.

3.1.7 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4
2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018

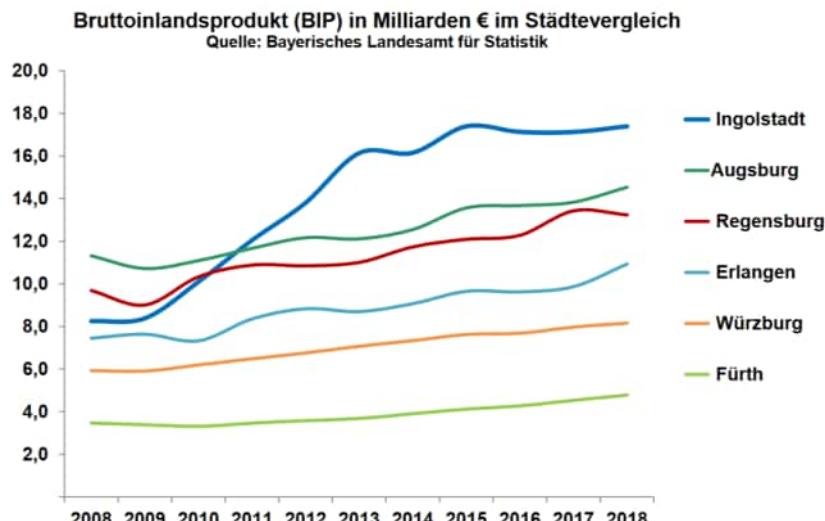
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Gemeindegebiet Mindelstetten.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich die Gemeinde Mindelstetten als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

3.1.8 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen). Diese lag mit Stand vom 31.12.2022 bei 36,61 EW/ha.

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2015	1652	45 ha	36,71 EW/ha
31.12.2016	1658	46 ha	36,03 EW/ha

31.12.2017	1658	47 ha	35,28 EW/ha
31.12.2018	1706	47 ha	36,30 EW/ha
31.12.2019	1718	48 ha	35,79 EW/ha
31.12.2020	1680	48 ha	35 EW/ha
31.12.2021	1736	49 ha	35,43 EW/ha
31.12.2022	1794	49 ha	36,61 EW/ha

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird eine erhöhte Siedlungsdichte von ca. 40 EW/ha angestrebt.

3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2023 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Innerhalb von Bebauungsplänen stehen im OT Hiendorf derzeit kaum Bauparzellen zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet sind es aber ca. 128 (Angabe: Gemeinde Mindelstetten). Diese befinden sich in Privatbesitz. Es sind keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die Baulücken können derzeit von der Gemeinde Mindelstetten nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 20 Prozent ausgegangen. Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Mindelstetten eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von 13 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage von Bauinteressenten.

3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Haushaltsstrukturveränderungen

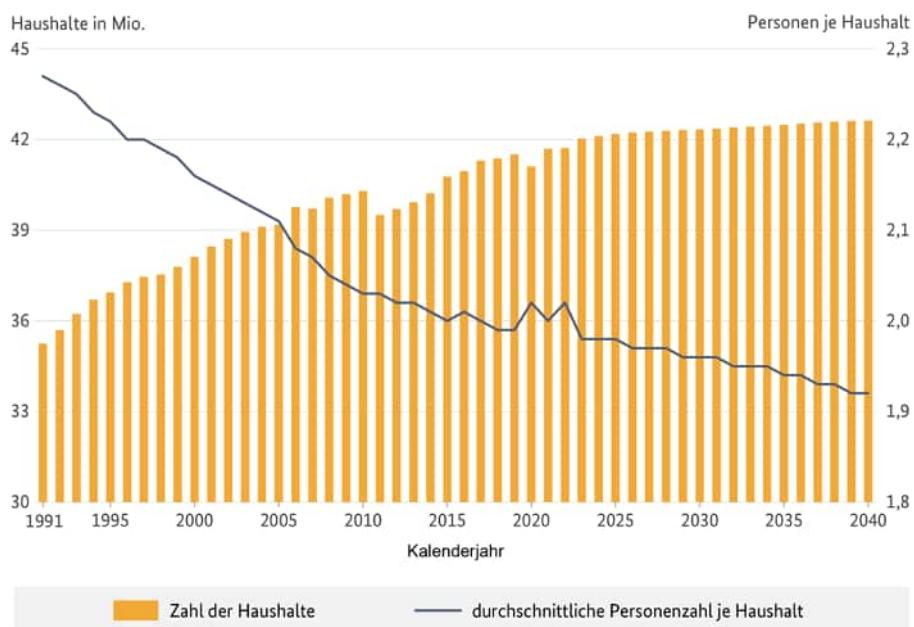
Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Dieser Trend zeigt sich nicht nur in

Mindelstetten und in den umliegenden Gemeinden. Gemäß Pressemittelung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2040 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte* und durchschnittliche Haushaltsgröße (1991-2040)



* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

(Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde Mindelstetten das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

3.4 Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Mindelstetten eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Hiendorf wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss die Gemeinde Mindelstetten mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 13 Wohnbauparzellen entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

4. Wesentliche Auswirkung

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Durch die Anbindung an die bestehenden Flurwege im Osten und Westen, werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Für die Erschließung des geplanten Baugebietes ist eine kurze Stichstraße erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird für alle Bauparzellen die Wasserversorgung, der erforderliche Brandschutz, die Abwasserbeseitigung, die Stromversorgung und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz hergestellt. Die Feldwege &- Zufahrten sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, um eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs zu vermeiden.

4.2 Immissionsschutz

Durch die Erschließung des Baugebietes sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich keine amtlich karierten Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Plangebietes. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Boden- bzw. Denkmalpflege zu erwarten. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgende Bodendenkmäler:



Abb. Lage des Plangebiets (weiß) in der Schutzgebietskulisse (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

- D-1-7135-0368 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der katholischen Filialkirche St. Peter und Paul in Hiendorf“

Wegen einiger bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind laut Bayerischem Landesamt für

Denkmalpflege innerhalb des Plangebiets weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt und soll im Zuge der 12. FNP-Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

5. Umweltbericht

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

5.1 Einleitung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung des Bebauungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 10,654m² und 13 Parzellen ist die Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wird einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes beinhalten.

Derzeit stehen anderweitige Entwicklungsflächen für den konkret vorhandenen Bedarf in Hiendorf nicht zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden Alternativen bzgl. der Erschließung und der Parzellierung des Gebiets untersucht.

5.1.1 Schutzwert Mensch (Gesundheit und Erholung)

Bestandsbeschreibung:

Bisher wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Hiendorf. Die Flurwege dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen & Naherholung. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung keine erhöhte Bedeutung für das Schutzwert.

Verkehrslärm entsteht durch die durchlaufende Straße EI32. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2015, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.846 DTV-KfZ davon 313 DTV-SV (Schwerverkehr) und 4.533 DTV-LV (Leichtverkehr).

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbefestigungen aus.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

In ca. 200m süd-östlicher Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Kalkmagerrasen am Schuttplatz“ mit der Teilflächen-Nummer 7135-0073-001. Nordwestlich, in ca. 250m Entfernung, erstreckt das amtlich kartierte Biotop „Feldgehölzartige Hecken und Hiendorf mit der Teilflächen-Nummer 7135-0072-002.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Gemäß UmweltAtlas Boden weist der Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführenden) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) auf. Laut UmweltAtlas wird die vorhandene Geologie als „guter Baugrund“ bewertet.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind dem Planverfasser im Änderungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Auswirkungen

Durch Überbauung und Befestigung von Flächen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Der Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Puffer, Filter, Lebensraum etc.) verlieren.

Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich. Dies würde allerdings gegen jedes Bauvorhaben sprechen.

5.1.4 Schutzwert Wasser

Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Einflussgebiets oberirdischer Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.

Auswirkungen

Durch den absehbaren Umfang der vorgesehenen baulichen Anlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzwert zu erwarten.

5.1.5 Schutzwert Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Mindelstetten. Durch die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das geplante Baugebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzwert zu erwarten.

5.1.6 Schutzwert Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Siedlungsrand von Hiendorf. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt. Charakteristisch für Hiendorf ist die bergartige Höhenlage mit seiner Kirche am höchsten Punkt. Das geplante Baugebiet soll an der stark abfallenden Ostseite realisiert werden. Der Hiendorf ist im Süden und Westen bereits bis in tiefere Lagen bebaut.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigte Erschließung des geplanten Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzwert zu erwarten.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich östlich an das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7-7235-0185 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina“. Weiter östlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0037 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Eine negative Einflussnahme auf umliegende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden.

5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.



55. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Mindelstetten in der Legislaturperiode 2020 - 2026 am 03.09.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauvoranfragen, Bauanträge und Bebauungspläne

- 2.4. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Hiendorf Ost" der Gemeinde Mindelstetten;**
hier: Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer aus der frühzeitigen Beteiligung mit Billigung des geänderten Planentwurfes für die Monatsauslegung

Sachverhalt:

Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen / Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die erstmalige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „BG Hiendorf Ost“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die erstmalige Beteiligung der TöB fand in der Zeit vom 08.07.2025 bis 11.08.2025 statt.

Insgesamt wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt – Bereich Forsten
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt – Bereich Landwirtschaft
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ingolstadt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Ingolstadt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten
- Bayernets GmbH
- Bayernwerk AG, Pfaffenhofen
- Bund Naturschutz
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Bahn AG, München
- Deutsche Telekom, Landshut
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinde Münchsmünster

- Gemeinde Oberdolling
- Gemeinde Mindelstetten
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpfleger, Dr. Rieder
- Kreisjugendring Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz
- Landesfischereiverband Bayern e.V., Oberschleißheim
- Landesjagdverband Bayern, Feldkirchen
- Landratsamt Eichstätt, Gesundheitswesen
- Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung Bezirk Süd
- Markt Altmannstein
- Markt Kösching
- Pfarramt Pförring
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, München
- Staatliches Bauamt, Ingolstadt
- Staatliches Schulamt Eichstätt
- Stadt Vohburg
- Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH
- Uniper Kraftwerke GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Wasserzweckverband Ingolstadt Ost

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme ohne Hinweise/Einwände ab

- Bayernets GmbH München, Schreiben vom 01.07.2025
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 02.07.2025
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH, Schreiben vom 01.07.2025
- Landratsamt Eichstätt – Gesundheitswesen, Schreiben vom 17.07.2025
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 09.07.2025
- Staatliches Bauamt Ingolstadt, Schreiben vom 23.07.2025
- Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Schreiben vom 29.07.2025
- Uniper Kraftwerke GmbH, Schreiben vom 14.07.2025
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 11.08.2025

Herr Eder vom beauftragten Planungsbüro erläutert dem Gremium die Stellungnahme und die Abwägungsvorschläge.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen, Schreiben vom 21.07.2025

zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Hiendorf Ost“ sieht ein Wohngebiet (WA) vor.

Der durch die Planung ermöglichte östliche Zubau an der Wiesengasse bedeutet eine markante Änderung v.a. für den Hopfenbetrieb mit der Halle südlich des Planungsgebietes. Die o.g. Planung stört die Betriebsentwicklung dieses Betriebes, der erst in den letzten Jahren das Hopfenerntezentrum in die bestehende Halle aus dem Innenbereich aussiedelte (Az LRA Eichstätt:

43-329-2025-B). Dies nicht nur um die Felder und Hopfengärten besser erreichen zu können, sondern vor allem wegen der Immissionen. Der nach Norden offene landwirtschaftliche Charakter würde durch die vorgelegte Planung aufgegeben.

Die ursprüngliche Planung des Betriebes wird damit in Frage gestellt.

Immissionsschutz:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird nur unter „Lärm und Immissionen“ allgemein auf die Immissionen hingewiesen. Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung kommt darin nicht vor.

Die Betrachtung des Lärms muss aber im Hinblick auf die Immissionen des Hopfenerntezeitraums erfolgen, v.a. bezogen auf die Erntezeit. Das gleiche gilt für die Stäube in Verbindung mit der Trocknung und für Geruch durch die (Zwischen-) Lagerung der Rebenhäcksel.

In diesem Falle ist auch das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.05.1993; AZ: 740-7343 gültig, dass als „Schutzabstände zwischen Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und Hopfengarten 50 m“ einzuhalten sind.

Diesen Abstand würde die vom Hopfenerntezentrum angesetzte Linie zu den Wohngrundstücken nicht einhalten.

Wege:

Die Erreichbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Hof- und Nutzflächen muss während der Bauarbeiten und danach sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden. Festzuschreiben ist, dass Wirtschaftswege und die Hofzufahrten von parkenden Fahrzeugen, Lastwagen und sonstigen Behinderungen freizuhalten sind.

Die vorgelegte Planung ist aus den dargelegten Gründen neu zu überdenken.

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen überwiegend Detailfragen der Ausführung und des Immissionsschutzes, die auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung oder Betriebsentwicklung erkennbar.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die arrondierte Lage der Baufläche, die vorgesehene Ortsrandeingrünung sowie die Beachtung der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke bleibt gewährleistet.

Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 11.08.2025

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

- Die Duldungspflicht der landwirtschaftlichen Immissionen ist zwar im Flächennutzungsplan enthalten, aber wir wissen alle, dass diese echte Immissionskonflikte nicht verhindern kann. Die

geplante Wohnbaufläche grenzt direkt an den landwirtschaftlichen Betrieb Zimmermann an. Wenn dieses Gebiet ausgewiesen würde, ergebe sich ein Abstand von weniger als 25 m zwischen dem landwirtschaftlichen Gebäude und dem nächsten Wohnhaus. Hier würden zwangsläufig Emissionskonflikte entstehen, die zu Problemen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen würden. Der Betrieb Zimmermann errichtet in dem Gebäude derzeit ein bereits genehmigtes sogenanntes Hopfenerntezentrum, welches 2026 in Betrieb genommen werden soll. Aufgrund der Lärmemissionen eines solchen

Hopfenerntezentrums wurde vom Bauherrn ein Lärmschutzgutachten angefordert, welches sich jedoch nur auf die bestehende Wohnbebauung bezieht. Durch die geplante neue Bebauung können geforderte Abstände nicht mehr eingehalten werden.

Nach §50 **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist der Grundsatz der räumlichen Trennung zu beachten. Dies bedeutet, dass bei der Festsetzung von Baugebieten auf die dadurch entstehenden Emissionen und Immissionen geachtet werden muss. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung liegt nur dann vor, wenn bei der Planung miteinander unverträgliche Nutzungen und Auswirkungen ausreichend räumlich voneinander getrennt werden. Ist dies nicht der Fall, so liegt eine Abwägungsdisproportioniertheit vor. So dürfen z.B. immissionsträchtige Vorhaben wie Industrie oder Landwirtschaft nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet geplant werden, vielmehr muss eine ausreichende räumliche Trennung vorgenommen werden. Der Landwirtschaftliche Betrieb genießt hierbei Bestandsschutz.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen und regen an, die geplante Wohnbaufläche entsprechend in ihrer Größe zu reduzieren.

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zur Reduzierung der Wohnbaufläche wird nicht berücksichtigt, da die Planung eine maßvolle, arrondierte Erweiterung am Ortsrand vorsieht, die den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Innenentwicklungspotenziale stehen nicht zur Verfügung.

Die Belange der Landwirtschaft, insbesondere des südlich angrenzenden Hopfenbetriebs, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine unüberwindbaren Nutzungskonflikte. Detailregelungen erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 21.07.2025

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine eingetragenen Bodendenkmäler bekannt. Auf die gesetzlichen Regelungen der Art. 8 und 9 BayDSchG wird hingewiesen (Meldepflicht und Übergabepflicht bei Zufallsfunden). Eine weitergehende Befassung mit denkmalfachlichen Belangen erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hiendorf Ost“, da erst dort konkrete Bodeneingriffe vorbereitet werden. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.07.2025

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungs nachweis der

Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur rechtzeitigen Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen, zur Kabelverlegung, zu den Anforderungen an Hauseinführungssysteme sowie zu den Anschlussleistungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und im Bebauungsplanverfahren dokumentiert. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.07.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung

- von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur rechtzeitigen Koordinierung der Leitungsverlegung, zu Bauzeitenplänen, zu Leitungszonen und zur Abstimmung bei Baumpflanzungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.08.2025

Auf der 1,07 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich und südlich der Wiesengasse am östlichen Ortsrand des Ortsteils Hiendorf im Bereich der Flurnummern 243, 245, 304, 304/1, 302 Gem. Hiendorf soll Wohnbebauung (WA gemäß § 4 BauNVO) in Form von Einzelhäusern auf 13 Parzellen entstehen.

Die bauliche Umgebung ist ausschließlich als dörfliche Mischbaufläche ausgewiesen, im Süden befinden sich ein Hopfenerntezentrum und ein Zimmereibetrieb.

Die Planung hebt sich mit der gewählten Art der baulichen Nutzung von der dörflichen Struktur, die im baulichen Umfeld vollständig besteht, ab.

Da im Zuge von Nachverdichtungen und heranrückender Wohnbebauung in gewachsenen dörflichen Strukturen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können, wurde nach einer Analyse der Bestandssituation vor Ort durch die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung diesem Aspekt Rechnung getragen.

Mit der neu geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte. Um Immissionskonflikte mit den genehmigten Nutzungen südlich zu vermeiden, wurde, den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro IBAS mbH vom 13.06.2022, Auftrags-Nr. 12.13001-b01 folgend als Maßnahme anstelle des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalls auf eine zweite geplante Wohngebäudezeile im Süden verzichtet und damit eine Rücknahme der Baugrenze auf bis ca. 21 m beschlossen, um Einschränkungen der genehmigten Nutzung von Hopfenerntezentrum und Zimmereibetrieb unter Prüfung etwaiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Hopfenbetriebs planerisch auszuschließen.

Dieses planerische Vorgehen der Gemeinde ist mit Blick auf die Standortsicherung des ortsansässigen Handwerksbetriebs Fa. Holzbau Forster richtig und wichtig; denn 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 und genießen genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz.

Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass daher sicherzustellen ist, dass die Neustrukturierung des Areals und seiner baulichen Umgebung zu keinerlei Beeinträchtigungen des bestehenden Handwerksbetriebs führt.

Durch vorausschauende Planung ist zudem auch auf längere Sicht zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine schlechende Überformung auch des angrenzenden Gebiets eintritt,

welche wesentliche Einschränkungen des Zimmereibetriebs im Umgriff des Planungsgebiets nach sich ziehen würde.

Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen umfasst (geplante Halle mit Wohnhaus im Osten). Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil, insbesondere im bestehenden Dorfgebiet des Ortsteils Hiendorf nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner beschriebenen typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbebenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

Ihre Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie konsequent weiterzuverfolgen.

Stellungnahme Planungsbüro:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern wird berücksichtigt. Die Belange der örtlichen Handwerks- und Gewerbebetriebe wurden in der Planung beachtet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurde im Parallelverfahren Bebauungsplan die Baugrenze im Süden zurückgenommen und auf eine zweite Bauzeile verzichtet. Damit ist der Bestandsschutz der Betriebe gesichert und auch eine künftige Weiterentwicklung wird nicht eingeschränkt. Die Planung entspricht zudem den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, wonach im ländlichen Raum eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft sicherzustellen ist (LEP Ziel 3.3 und Grundsatz zur Siedlungsentwicklung). Durch die arrondierte Bauflächenausweisung wird eine geordnete Ortsentwicklung ermöglicht, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe einzuschränken. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans stellt lediglich die Art der Bodennutzung dar. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.08.2025

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO/ eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bzw. mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort Einverständnis.

Wir begrüßen, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass dem Bestandbetrieb nördlich des Plangebiets dadurch keine Nachteile entstehen dürfen.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hiendorf Ost“ i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahme Planungsbüro

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Es bestehen seitens der IHK keine Bedenken gegen die 12. Flächennutzungsplanänderung. Der Hinweis, dass bestehende Betriebe im Umfeld durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen, ist bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Planung entspricht zudem den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, wonach im ländlichen Raum eine gleichwertige Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft zu gewährleisten ist (LEP Ziele 3.2 und 3.3). Mit der arrondierten Wohnbauflächenausweisung wird diese Vorgabe umgesetzt, ohne die bestehenden gewerblichen Strukturen einzuschränken. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.07.2025

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt im Ortsteil Hiendorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 244 und Teilflächen der Flurstücke 243, 245, 304 und 302 eine Fläche von ca. 1 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Hiendorf in unmittelbarem Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Insgesamt sollen im Rahmen der Planung 13 Wohnbauparzellen entstehen für die eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Eine private Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten ist in den Planunterlagen vorgesehen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Änderung in allgemeines Wohngebiet erfolgt parallel.

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde auf die hohe Anfrage an Bauinteressenten reagieren und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung am östlichen Ortsrand von Hiendorf erreichen.

Bewertung

Bedarf und Demographie

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (vgl. LEP 1.2.1 Z, LEP 3.1 G, LEP 3.2 Z) und dem Baugesetzbuch (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis)) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohngebietsneuausweisung gegenüberzustellen (Innen- vor Außenentwicklung, vgl. RP 10 3.2.1 Z, LEP 3.2 Z) und in Bezug der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen.

Die Begründung enthält einen ausführlichen und plausibel nachvollziehbaren Bedarfsnachweis, der sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ orientiert. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit Dezember 2023 eine neue Version dieser Auslegungshilfe verfügbar ist.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass in Hiendorf selbst sowie im gesamten Gemeindegebiet von Mindelstetten derzeit keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar sind. Sämtliche unbebauten Parzellen und Baulücken befinden sich in Privatbesitz. Um zukünftig ein erfolgreiches und nachhaltiges Flächenmanagement zu erreichen, empfehlen wir eine Aktivierungsstrategie zu entwickeln die es ermöglicht die vorhandenen privaten Baulücken- und Potenzialflächen zu

aktivieren (z.B. in Form von regelmäßigen Anschreiben sowie persönlicher Ansprache von Grundstückseigentümern).

Flächensparen

Die Planung sieht bislang eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Um einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche und der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, regen wir an vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen auch jenseits einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in den Planungen zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft

Dem Erfordernis der randlichen Eingrünung gem. RP 10 3.4.4 (Z) ist ausreichend Rechnung getragen.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme Planungsbüro

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist plausibel nachgewiesen und entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

Die 12. Flächennutzungsplanänderung trägt zugleich den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Rechnung:

- Nach LEP Ziel 3.2 sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Da solche in Hiendorf nicht verfügbar sind, ist die arrondierte Außenentwicklung begründet zulässig.
- Nach LEP Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Genau dies wird durch die geplante Abrundung am östlichen Ortsrand Hiendorf erfüllt.
- Nach LEP Grundsatz 3.1 ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung sicherzustellen. Dies erfolgt durch die bedarfsgerechte Ausweisung von 13 Bauparzellen.

Die Anregungen zur Aktivierung privater Baulücken und zur Prüfung verdichteter Bauformen werden im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements bzw. auf Bebauungsplanebene aufgegriffen.

Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Regionaler Planungsverband Ingolstadt, Schreiben vom 28.07.2025

die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Planung

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt im Ortsteil Hiendorf die bauplanungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück 244 und Teilstücken der Flurstücke 243, 245, 304 und 302 eine Fläche von ca. 1 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Hiendorf in unmittelbarem Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Insgesamt sollen im Rahmen der Planung 13 Wohnbauparzellen entstehen für die eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Eine private Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten ist in den Planunterlagen vorgesehen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Änderung in allgemeines Wohngebiet erfolgt parallel. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde auf die

hohe Anfrage an Bauinteressenten reagieren und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung am östlichen Ortsrand von Hiendorf erreichen.

Bewertung

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung wären prinzipiell vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z, RP10 3.1.1 G, RP10 3.2.1 Z).

Die Begründung zur Bauleitplanung legt den Bedarf grundsätzlich dar und führt aus, dass im Gemeindegebiet vorhandene Potenziale nicht verfügbar seien. Neben einer Aktivierungsstrategie für Potenzialflächen der Siedlungsentwicklung wird als weiteres Instrument des Flächensparens grundsätzlich empfohlen, in Baugebieten Bauverpflichtungen vorzunehmen, um Flächenpotenziale einer zeitnahen Siedlungsentwicklung zuzuführen und den Belangen einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen (LEP 3.1 G). Auch für vorliegende Planung wird die Festsetzung einer Bauverpflichtung durch die Gemeinde angeregt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 10 3.1.1 G, Zu 3.1.1 G bis 3.2.1 Z sowie LEP 3.1.1 G) wird grundsätzlich empfohlen, sich mit verdichteten Wohnbauformen abseits von Einzelhäusern sowie mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen. Barrierefreie und altersgerechte Wohnformen in stärker verdichteten Siedlungsformen, wie beispielsweise Mehrfamilienhäusern, tragen nicht nur der ressourcenschonenden, flächensparsamen Siedlungsentwicklung Rechnung, sondern auch der Vorbereitung auf die Herausforderungen des demographischen Wandels.

Gem. RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Die Planunterlagen sehen eine öffentliche Grünfläche und Baumpflanzungen sowie Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und östlichen Ortsrand vor. Es sollte auf eine zeitnahe und wirksame Umsetzung geachtet werden.

Ergebnis

Aus Sicht der Regionalplanung kann o.g. Planungen bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der gegebenen Hinweise grundsätzlich zugestimmt werden.

Stellungnahme Planungsbüro

Die Regionalplanung bestätigt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Der Bedarfsnachweis für die 12. Flächennutzungsplanänderung wird als plausibel angesehen. Hinweise auf die Aktivierung von Baulücken sowie die Prüfung verdichteter Bauformen wurden aufgenommen und werden im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements bzw. auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, Bezirk Süd, Schreiben vom 28.06.2025

zum o.g. Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 14.05.2025.
2. Technischer Hochbau:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung für das WA-Gebiet in Hiendorf besteht Einverständnis. Hinweisen möchten wir darauf, dass hinsichtlich der GRZ-Berechnung bei den verpflichteten Grünordnungsmaßnahmen auf Privatgrund diese Pflanzflächen von der jeweiligen Grundstücksgesamtfläche in Abzug zu bringen sind.

3. Immissionsschutz:

Aus dem Jahr 2022 liegen Schallgutachten vor, die die Verträglichkeit des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit dem südlich gelegenen Hopfenerntezentrum auf Fl.Nr. 301 und des

Zimmereibetriebes auf Fl.Nr. 300 der Gemarkung Hiendorf bereits nachweisen. Im Gegensatz zur Planung 2022 rückt das Baugebiet etwa 21 m weiter in Richtung Norden ab. Außerdem wurden von Seiten des Hopfenerntezeitrums im Rahmen eines Tekturantrages schallbegünstigte Maschinen aufgestellt. Die Schallimmissionssituation hat sich somit gegenüber der Planung 2022 nochmal verbessert und es ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen bei Normalbetrieb des Hopfenerntezeitrums und der Zimmerei zu rechnen. Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht besteht mit der 12. Änderung des F-Plan und Aufstellung B-Plan für das Gebiet "Hiendorf Ost" der Gemeinde Mindelstetten Einverständnis. Die vorgeschlagenen Festsetzungen können aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes übernommen werden. Es wird angeregt folgenden Hinweis in den B-Plan zu Luftwärmepumpen mit aufzunehmen:

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden (Summenwirkung mit anderen Anlagen!). Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

4. Naturschutz:

Im Folgenden wird auf die Qualifizierte Bebauungsplanung mit integriertem Grünordnungsplan „Hiendorf Ost“ in der Fassung vom 14.05.2025 in Naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht Bezug genommen.

- i. Mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, im speziellen der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 für das Baugebiet besteht Einverständnis.
- ii. Mit der Festsetzung Nr. 9 zur Gartengestaltung und Privaten Eingrünung besteht Einverständnis.
- iii. Der Kompensationsbedarf in Wertpunkten nach Abbildung 4 der Begründung in Teil D beträgt in Summe 9.392 für den Geltungsbereich von 10.190m². Zur klaren Darstellung ist ein Freiflächengestaltungplan mit Ausgangszustand und Zielzustand der Vorhabensflächen sowie die Kompensation über eine Ausgleichsfläche oder ein Ökokonto planerisch darzustellen und für die weitere Bearbeitung nachzureichen.

Weitere Hinweise:

Zu Punkt 3.4 der vorliegenden Begründung ist zu sagen, dass eine Erweiterung der Zimmerei auf der direkt angrenzenden Flurnummer 248 geplant ist, die den bisherigen Planungen noch nicht mit einbezogen wurde. Dies wäre im Hinblick auf die Zukunftsperspektive des Vorhabens im vornherein zu klären. Es sei auf die Lärmbelastung wie auf den zu erwartenden

Durchgangsverkehr hingewiesen. Zu Punkt 4.1 der vorliegenden Begründung ist zu sagen, dass die Notwendigkeit des Vorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung nach §1 Absatz 3 Baugesetzbuch äußerst fraglich ist. Im Ortsteil Hiendorf selbst, sowie in den sehr nahegelegenen (<3km) Ortschaften (Mindelstetten, Oberdolling (Gmd. Oberdolling), Forchheim (Gmd. Pförring)) stehen viele Bauparzellen frei. Es wird auf Punkt 3.2 der Begründung zur „12. Änderung Flächennutzungsplan“ vom 14.05.2025 hingewiesen nach der ca. 128 Bauparzellen allein in der Gemeinde Mindelstetten freistehen. Die Abrundung der Wohnbebauung durch Einbeziehung der Flächen im Außenbereich an der geplanten Stelle findet auch nur teilweise statt. Im Norden, Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen direkt an das geplante Baugebiet an.

Stellungnahme Planungsbüro

Die Stellungnahme des Landratsamts Eichstätt, Bauverwaltung, Bezirk Süd, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu GRZ-Berechnung, Immissionsschutz (Luftwärmepumpen) und naturschutzfachlicher Kompensation betreffen die Ebene des Bebauungsplans und werden dort berücksichtigt.

Die Bedenken hinsichtlich des Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) werden zurückgewiesen. Der Bedarf ist plausibel nachgewiesen:

Gemeindliche Bauplätze stehen derzeit weder in Hiendorf noch im Gemeindegebiet Mindelstetten zur Verfügung.

Die angeführten ca. 128 Baulücken im Gemeindegebiet befinden sich vollständig in Privatbesitz und sind mangels Abgabebereitschaft nicht aktivierbar. Eine Aktivierungsquote von maximal 20 % innerhalb des Planungszeitraums wurde im Bedarfsnachweis angesetzt und berücksichtigt. Damit

stehen die theoretisch vorhandenen Bauparzellen für die Gemeinde zur Bedarfsdeckung tatsächlich nicht zur Verfügung. Die konkrete Nachfrage ortsansässiger Bauinteressenten belegt den zusätzlichen Flächenbedarf, der mit der arrondierten Erweiterung in Hiendorf gedeckt werden soll. Die geplante Siedlungserweiterung stellt eine maßvolle Abrundung in Anbindung an den Bestand dar und entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern: LEP Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung): Innenpotenziale sind in Hiendorf nicht verfügbar. Daher ist eine Außenentwicklung begründet zulässig. LEP Ziel 3.3 (Anbindung neuer Siedlungsflächen): Die Baufläche schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. LEP Grundsatz 3.1 (nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung): Die Ausweisung von 13 Parzellen entspricht dem plausibel ermittelten Bedarf. Eine Änderung der Unterlagen zur 12. FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sammelbeschluss Abwägungen:

Sofern nicht vorab durch Einzelbeschluss beschlossen, wird den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen uns sonstigen Trägern öffentlicher Belange, bezüglich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans „BG Hiendorf Ost“ zugestimmt und diese werden hiermit zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Mindelstetten billigt den vom Ingenieurbüro Eder ausgearbeiteten Entwurf inkl. Begründung und Umweltbericht zur 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 03.09.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

gez.
Paulus
1. Bürgermeister

gez.
Attenni
Schriftführung

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Mindelstetten, den 04.12.2025
GEMEINDE MINDELSTETTEN

gez. :
Paulus
1. Bürgermeister

VERWALTUNGSGEWEINSCHAFT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring
Telefon 0804 917 32 92 0

