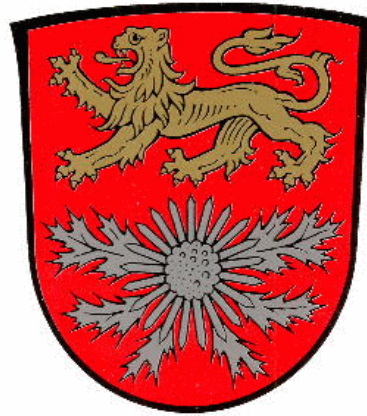


Gemeinde Pollenfeld



Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ für die Gemeinderatssitzung am 23.07.2026

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A	Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägungsergebnis
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.	-
B	Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägungsergebnis
01	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	
	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 21.02.2025 im Rahmen einer Voranfrage eine Einschätzung ab. Darin sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplanten Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung bzw. Beachtung einiger Hinweise nach damals vorliegendem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegenstehen. So sollten im Rahmen der offiziellen Bauleitplanverfahren in der Begründung Ausführungen hinsichtlich der Eignung der im Rahmen der 12. Und 13. Flächennutzungsplanänderung ursprünglich angedachten, jedoch in den Unterlagen als „Notlösungen“ bezeichneten Flächen gemacht sowie weitere Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet in der Begründung dargelegt werden. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 1.3.1 (G) und LEP 1.2.3 (G) bei allen raumbedeutsamen Planungen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt sowie die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und klimabedingten Naturgefahren zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wurde geäußert, dass aus Landesplanerischer Sicht keine Aspekte erkennbar sind, die einer Darstellung des Planvorhabens als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan entgegenstünden. Ferner wurde angeregt, die beiden Nutzungen zu tauschen und die Feuerwehr nach Westen zu verlegen.	07.04.2026
	Anhand der nun vorliegenden Planunterlagen vom 19.03.2026 sollen die konkreten Bauleitplanungen geprüft werden.	

Bewertung:	
<u>Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:</u>	
Gemäß LEP 1.1.1 (G) sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. Zudem soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann sowie die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird (vgl. LEP 2.2.5 (G)). Die gegenständlichen Bauleitplanungen unterstützen und sichern die Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und tragen den genannten Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Soziale Einrichtungen:</u>	
Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ stehen die o.g. Planungen im Einklang mit LEP 8.1 (Z), wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind. Auch LEP 8.3.1 (Z) gemäß dem Kinderbetreuungsangebote [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind sowie RP 10 8.3.1.2 (Z), wonach Kindergärten in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen sollen, kommen die Planungen mit dem potenziellen Neubau eines Kindergartens aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen nach. Ferner ist es von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird (vgl. RP 10 1.1.1 (G)). Auch diesem Grundsatz tragen die Vorhaben Rechnung.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Anbindegebot:</u>	
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die gegenständlichen Bauleitplanungen können im Sinne des LEP 3.3 (Z) noch als angebunden bewertet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Weiteres zur Siedlungsstruktur:</u>	
Wir möchten nochmals anregen, die vorgesehene Nutzungsreihenfolge vor dem Hintergrund der Nähe zur Staatsstraße St 2225 zu überdenken und die Feuerwehr in den westlichen Bereich des Plangebiets zu verlegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der querenden 110 kV-Freileitung ist der östliche Teil des Plangebietes nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen geeignet, so dass eine soziale

		Einrichtung nur im westlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden kann. Demgegenüber stellt die 110 kV-Freileitung für ein nicht ständig besetztes Feuerwehrhaus allenfalls eine ästhetische Einschränkung, nicht jedoch ein grundlegendes Hindernis dar. Durch die Lage im östlichen Teil des Plangebietes verlängert sich der Weg zur St 2225 bei Einsatzfahrten nur geringfügig. Gleichzeitig ist die Ortslage Preith bei Einsatzfahrten über den Stadtweg besser erreichbar.
	Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die potenzielle Verlagerung des Kindergartens auf die gegenständliche Fläche aus landesplanerischer Sicht kritisch gesehen wird, jedoch grundsätzlich vertretbar erscheint. Örtlich wäre eine engere Einbindung in die bestehende Wohnstruktur wünschenswert, da dies kürzere Fußwege und damit eine sicherere Erreichbarkeit ermöglicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage abseits des Ortskerns und der querenden 110 kV-Freileitung für die Ansiedlung des Kindergartens nicht nur Vorteile bietet, ist die Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde grundsätzlich nachvollziehbar. Das Erfordernis zur Erschließung des Plangebietes ergibt sich vorrangig aus dem Bedarf der Feuerwehr. Anstelle des Kindergartens kann auch eine andere soziale Einrichtung im Plangebiet angesiedelt werden. Die endgültige Entscheidung des Plangebers hierüber steht noch aus.
	<u>Flächensparen:</u>	
	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). In der Voranfrage vom 11.02.2025 wurden im Zusammenhang mit den Planvorhaben alternative Standorte im Rahmen der 12. und 13. Änderung des Flächennutzungsplans angesprochen. Nach Angaben der Gemeinde sind diese Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten lediglich als „Notlösungen“ einzustufen. Im Rahmen der Voranfrage wurde angeregt, weitere Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet in der Begründung darzulegen. Gemäß den Planunterlagen werden weitergehende Alternativprüfungen aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme nicht für notwendig erachtet. Vor dem Hintergrund der kompensatorischen Flächenrücknahme kann dies aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Darüber hinaus ist die Ermöglichung einer Mehrfachnutzung des Grundstücks durch Festsetzung der ergänzenden Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ im Hinblick auf die Thematik des Flächensparens zu begrüßen. Auch die o.g. Rücknahme der Fläche des bisherigen Standortes der Feuerwehr wird in Bezug auf das Flächensparen positiv hervorgehoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Freiraumstruktur:</u>	
	Der Umgriff der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich zur Gänze im Naturpark Altmühltal. Das Landschaftsbild des Naturparks Altmühltal soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (vgl. RP 10 7.1.6.1 (G)). Darüber hinaus soll das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie	Wird zur Kenntnis genommen.

des Wellhemer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern erhalten werden. Insbesondere auf den charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und im Talgrund sollen Aufforstungen nicht erfolgen. Die noch weitgehend naturnahen Fluss- und Bachläufe des Altmühltals und seiner Nebentäler sollen erhalten werden (vgl. RP 10 7.1.6.2 (Z)). RP 10 7.1.6.3 (Z) besagt zudem, dass das landschaftliche Erscheinungsbild der Hochfläche der Südlichen Frankenalb und des Anstiegs zur Südlichen Frankenalb durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden soll. Aufgrund der Nähe zu bereits bestehenden Siedlungsstrukturen sowie den weiteren sich im Umfeld des Planungsbereichs befindlichen Infrastrukturen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Vorhaben keine negativen Einflüsse auf den Naturpark Altmühltal zu erwarten sind. Auch im Hinblick auf die Lage im Naturpark Altmühltal wird die Rücknahme des bisherigen Feuerwehrstandorts positiv bewertet.	
<u>Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:</u>	
In der Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden die Flächen als Ausgleichsflächen geringer Bedeutung für die Frischluft und Kaltluftentstehung dargestellt. Negative Beeinträchtigungen durch die o.g. Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Ferner soll laut LEP 1.3.1 (G) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 (G)). Wir regen an, im weiteren Verfahren mögliche Maßnahmen hierzu mitzudenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund seiner begrenzten Größe und der Bewuchsbeschränkungen durch die querende 110 kV-Freileitung bietet das Plangebiet keine besonderen Möglichkeiten für Maßnahmen gegen räumliche Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren. Durch die geringe, durch eine Grundflächenzahl von 0,5 festgeschriebene Versiegelung des Plangebietes bestehen dort jedoch Möglichkeiten zu einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.
<u>Durchgrünung:</u>	
Der 2,50 m breite Grünstreifen nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die seitlichen Flächen an ihrer Einmündung in den Stadtweg des Plangebietes im Norden sind zu begrüßen. Diese Ausgestaltungen entsprechen den Anforderungen zur Durchgrünung und Gestaltqualität nach RP 10 3.4.4 (Z). Es wird empfohlen, die Planung dergestalt zu konkretisieren, dass eine wirksame und qualitative Eingrünung des Ortsrandes gewährleistet wird, beispielsweise mittels Festsetzungen für Heckenpflanzungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Durch den Verzicht auf die im Vorentwurf dargestellte öffentliche Erschließung in der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplans entfallen auch die dargestellten straßenbegleitenden Grünstreifen. Aufgrund der Bewuchsbeschränkungen durch die querende 110 kV-Freileitung bietet das Plangebiet insgesamt nur sehr begrenzte Möglichkeiten für eine Durchgrünung und qualitative Eingrünung des Ortsrandes. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten wird der Plangeber aber für eine Begrünung des Plangebietes sorgen.
<u>Hinweis:</u>	
Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Freileitung Weißenburg-Ingolstadt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen konnte in einer ersten Abstimmung zwi-	Wird zur Kenntnis genommen.

	schen der Gemeinde und dem Netzbetreiber geklärt werden, dass die Freileitung der geplanten Nutzung des Plangebiets grundsätzlich nicht entgegensteht.	
	Ergebnis:	
	Die Erfordernisse der Raumordnung stehen bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Hinweise der Planung grundsätzlich nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. s.o.
02	Regierung von Oberbayern – Planungsverband Region Ingolstadt	16.04.2026
	Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 07.04.2026 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe die Abwägung zur Stellungnahme der Höheren Landesplanung vom 07.04.2026.
03	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen	10.04.2026
	Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
04	Staatliches Bauamt Ingolstadt	30.04.2026
	Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Ingolstadt keine Einwendungen, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
05	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	29.04.2026
	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser	
	Es wird begrüßt, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die dafür notwendigen Maßnahmen schon richtigerweise genannt: „Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sollen, soweit mit der Nutzung vereinbar, in wasserdurchlässiger bzw. teildurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.“ Auch das Nieder-	Wird zur Kenntnis genommen.

	schlagswasser der Dachflächen soll vor Ort versickert werden unter Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Dies gilt auch für die Erschließungsstraße. Der vorgesehene öffentliche Grünstreifen kann gut für die Versickerung des Straßenabwassers genutzt werden.	
	Es ist zu berücksichtigen, dass sich Preith im wassersensiblen Karstgebiet befindet. Daher müssen stärker verschmutzte Flächen (z.B. Feuerwehrübungsplatz) an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Wir bitten dies zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßgabe wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
06	Landratsamt Eichstätt	28.04.2026
	<u>Bauverwaltung (Sachgebiet 42):</u>	
	Bezüglich der Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan grundsätzlich keine Regelungen getroffen. Diese sollten noch ergänzt werden, damit auch das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt ist, um somit die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans zu erfüllen. Falls auch z.B. ein Schlauchturm vorgesehen wäre, sollten in diesem Fall auch noch gesonderte Festsetzungen zur Höhe getroffen werden.	Wird berücksichtigt. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m im Plangebiet festgesetzt. Diese entspricht der maximalen Unterbauungshöhe der querenden Freileitung im Plangebiet. Die Errichtung eines Schlauchturms oder anderer hochaufragender Gebäude im Plangebiet ist nicht beabsichtigt.
	Daneben sollte der auf der Südostseite vorhandene Leitungsmast im Plan dargestellt werden. Die mit dem Netzbetreiber abgestimmten Sicherheitsabstände zum Mast sind darzulegen bzw. Sicherheitsmaßnahmen im Bebauungsplan anzugeben. Gegebenenfalls sind hier auch die Baugrenzen anzupassen.	Wird berücksichtigt. Der Leitungsmast wird mit den erforderlichen Sicherheitsabständen und Sicherheitsmaßnahmen in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Baugrenzen im Bereich des Maststandorts werden angepasst. Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme des Netzbetreibers (N-ERGIE Netz GmbH).
	Ansonsten besteht mit dem Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis. Die anliegenden Stellungnahmen bitten wir zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Umweltschutz (Sachgebiet 44):</u>	
	Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ausweisungsfläche für die Feuerwehr unterhalb der Hochspannungsleitung dient nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen. Es wird trotzdem empfohlen, die Aufenthaltsräume so zu planen, dass diese den geringsten Strahlungswerten ausgesetzt sind. Eine Abklärung diesbezüglich ist mit dem Energieversorger vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßgabe wird im Zuge der konkreten Gebäudeplanung beachtet.
	<u>Naturschutz (Sachgebiet 45)</u>	
	Am 21.09.2023 genehmigten wir als untere Naturschutzbehörde eine Gehölzentfernung zwischen der St 2225 und dem Zachenweg auf dem Flurstück Nr.	Wird zur Kenntnis genommen.

	352 der Gemarkung Preith, die im Vorfeld der geplanten Errichtung des Feuerwehrrhauses mit Gemeinschaftssaal durchgeführt wurde unter der Voraussetzung, dass für die betroffenen Heckenteile an anderer Stelle Nachpflanzungen in gleicher Qualität und Dimension erfolgen. Diese Nachpflanzungen sollten im Zuge des zugehörigen Baugenehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahrens erfolgen. Tatsächlich sollen Feuerwehrrhaus und Gemeinschaftssaal nun jedoch auf dem Flurstück Nr. 354 der Gemarkung Preith errichtet werden. Der Eingriff in die Gehölze dem Flurstück Nr. 352 wäre somit nicht mehr notwendig gewesen, der Zusammenhang bleibt jedoch bestehen, sodass nach wie vor Nachpflanzungen notwendig sind.	
	Im Fazit besteht aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit dem o. g. Bebauungsplan unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen Einverständnis:	Wird zur Kenntnis genommen.
	1. Die Gehölzentfernung auf dem Flurstück Nr. 352 der Gemarkung Preith ist bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und die notwendigen Nachpflanzungen sind festzusetzen und planerisch darzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Da auf der Fl.-Nr. 352 nun keine Bebauung mehr geplant ist, kann sich hier wieder ein naturnaher Heckenbestand wie zuvor entwickeln. Nach Rücksprache mit der UNB sind hierfür Initialpflanzungen durch die Gemeinde vorzunehmen. Ein zusätzlicher Ausgleich für die vorab erfolgte Gehölzentfernung auf der Fl.-Nr. 352 ist damit nicht mehr erforderlich. Der Sachverhalt wird in der Begründung nachrichtlich ergänzt und beschrieben und auf die erforderliche Initialpflanzung hingewiesen.
	2. Die Ausgleichsfläche(n) ist / sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden	Wird berücksichtigt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem LfU gemeldet.
	<u>Technischer Hochbau (Sachgebiet 41)</u>	
	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ besteht seitens Sg. 41 Einverständnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Wasserrecht (Sachgebiet 46)</u>	
	Das Wasserrecht hat keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
07	Handwerkskammer für München und Oberbayern	30.04.2026
	→ Da die kombinierte Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Aufstellung des Bebauungsplans Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ und der 16. Änderung des Flächennutzungsplans nur den Flächennutzungsplan betrifft, wird auf die Abwägungstabelle zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.	→ Siehe Abwägungstabelle zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

08	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	02.04.2026
	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
09	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.04.2026
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden im weiteren Planungsverlauf beachtet. Der Versorgungsträger wird weiter am Bauleitplanverfahren beteiligt.
	Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	s.o.
	Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	s.o.
	Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	s.o.
	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	s.o.
	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	
	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die geänderte Planung (Entwurf) sieht keine Straßen und Gehwege mehr vor.
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und	Wird zur Kenntnis genommen. Die geänderte Planung (Entwurf) sieht keine verbindlichen Baumpflanzungen mehr vor.

	Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	
	Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht-öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die geänderte Planung (Entwurf) sieht keine Verkehrsflächen und nicht-öffentlichen Verkehrswege mehr vor.
	Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenägern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht kein Neubaugebiet mit dem Erfordernis einer vorbereitenden Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze vor.
10	N-ERGIE Netz GmbH	11.05.2026
	<u>1. Sachverhalt und Begründung:</u>	
	Das Plangebiet wird von einer bestehenden 110 kV-Freileitung überspannt. Für diese Leitung ist, wie Ihnen bekannt, ein planfeststellungspflichtiger Ersatzneubau auf bestehender Trasse in Vorbereitung. Die Leitung ist Teil der kritischen Energieinfrastruktur und für die regionale Versorgungssicherheit von erheblicher Bedeutung.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Die Belange der Energieversorgung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen; der Ausbau sowie die Errichtung, Änderung und der Betrieb von Stromleitungen liegen nach § 1 Abs. 2 NABEG im überragenden öffentlichen Interesse und sind daher als besonders hoch zu gewichtender Abwägungsbelang zu behandeln. Ziel der derzeitigen bauleitplanerischen Festsetzungen ist es, elektrische Gefährdungen und Brandgefahren auszuschließen und den sicheren Betrieb der Leitung zu gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Soweit innerhalb des Schutz- und Arbeitsbereichs der Leitung Anlagen oder Geländeänderungen vorgesehen werden, ist im jeweiligen Zulassungsverfahren durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass Betrieb, Wartung sowie die Anlagensicherheit der Hochspannungsfreileitung nicht beeinträchtigt werden. Diese Regelungen sind ausschließlich dafür geeignet den Regelbetrieb abzusichern. Für den Ausbau der Leitung, insbesondere für den Ersatzneubau (u.a. Masttausch sowie Seilzug- und Montagearbeiten) und die hierfür erforderlichen Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsflächen einschließlich der notwendigen Zuwegung, sind diese Regelungen jedoch nicht ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen.
Schöpft eine bauliche Anlage das gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Baufenster aus, werden ein Ersatzneubau der bestehenden Leitung, sowie in der Zukunft notwendig werdende Wartungs-/Instandhaltungs- und Auswechslungsarbeiten unmöglich. Zur Durchführung der notwendigen Arbeiten ist eine Freihaltung der Gründungsfläche des Mastes, sowie der temporären Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsflächen wie im beigelegten Plan (Anlage: Planzeichnung „20260504_NNG_Lageplan_Bereiche“) notwendig. Ebenfalls zwingend erforderlich ist die Freihaltung einer mindestens 5 Meter breiten Zuwegung für Baumaschinen (z.B. mobiler Kran 200to), zu den dargestellten Flächen.	Wird zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das überplante Grundstück bereits jetzt zivilrechtlich mit einer Dienstbarkeit belastet ist, die uns das Recht einräumt, auf dem Grundstück, die für den Ersatzneubau erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Eine Beeinträchtigung dieser Arbeiten, auch in Form einer Flächenentziehung wäre gem. §§ 1090 Abs. 2, 1027 BGB i.V.m. § 1004 Abs. 1 S.1 BGB zu unterlassen. Unsere Nutzungsinteressen sind im Rahmen Ihrer planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Nutzungskonflikt, der sich zwischen einer weitreichenden Bebauung dieses Grundstücks und der Vornahme unserer Arbeiten ergibt, ist bereits auf Ebene der Planaufstellung zu lösen. Denn eine Festsetzung, die zu keiner Konfliktbewältigung führt und einen nicht vollzugsfähigen Inhalt festsetzt ist abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urteil vom 12. 8. 1999 - 4 CN 4/98). Dieses Gebot der Konfliktbewältigung ist zwar grundsätzlich offen für eine Verlagerung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren. Dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn bereits absehbar ist, dass der offen gelassene Interessenkonflikt auch nicht im nachfolgenden Verwaltungsverfahren gelöst werden kann (Stüer/Beckmann BauR-HdB, 6. Aufl. 2025, Rn. 2491, beck-online). Bei einem Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück und der bereits öffentlich gemachten Planung eines Feuerwehrhauses, drängt es sich förmlich auf, dass in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren keine weiteren Erkenntnisse zu erwarten sind. Ohne	Wird zur Kenntnis genommen.

	ergänzende planungsrechtliche Sicherung besteht mithin das Risiko, dass der Netzausbau erheblich erschwert, verzögert und verteuert wird.	
	<u>2. Festsetzungsvorschlag:</u>	
	Das Baufenster ist so anzupassen, dass die im Plan dargestellte Mastfläche, die Arbeitsflächen und die erforderliche Zuwegung sich außerhalb des Baufensters befinden. Eine solche Begrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen ist grundsätzlich städtebaulich erforderlich (vgl. OVG Berlin-Brandenburg (2. Senat), Urteil vom 11.10.2007 – OVG 2 A 1.07, 2. Leitsatz). Dadurch würde sichergestellt, dass eine Bebauung außerhalb des Baufensters bauplanungsrechtlich unzulässig wäre (vgl. BeckOK BauNVO/Hornmann, 45. Ed. 15.4.2026, BauNVO § 23 Rn. 52). Der bestehende Mast, der dazugehörige Schutzstreifen, sowie die im Plan dargestellten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 festzusetzen oder ggf. nachrichtlich zu übernehmen und darzustellen. Eine solche Darstellung neben der entsprechenden textlichen Begründung ermöglicht es den Behörden sowie der Öffentlichkeit die Anpassung des Baufensters inhaltlich in Bezug auf seine städtebauliche Erforderlichkeit nachzuvollziehen.	Wird berücksichtigt. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen so geändert, dass der 15 x 15 m umfassende Maststandort und eine mit dem Netzbetreiber räumlich abgestimmte temporäre Arbeits-, Montage- und Baustelleinrichtungsfläche für den geplanten Ersatzneubau der 110 kV-Freileitung außerhalb des Baufensters liegen. Der Plangeber sichert dem Netzbetreiber außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die temporäre Nutzung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche des gemeindeeigenen Sportplatzes als temporäre Arbeits-, Montage- und Baustelleinrichtungsfläche für Arbeiten an der 110 kV-Freileitung zu.
	Die bereits in der Begründung gem. § 2A BauGB Vorentwurf i.d.F. vom 19.03.2026 enthaltenen Punkte zum Bau- und Bewuchsbeschränkungsbe- reich (siehe 5.4) sind zum aktuellen Zeitpunkt vollständig und werden nochmals aufgeführt:	Wird zur Kenntnis genommen. Die 110 kV-Freileitung ist einschließlich der dazugehörigen Bau- und Bewuchsbeschränkungsgebiete bereits im ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten.
	Baubeschränkungsbe- reich:	
	Ein 21,00 m breiter Geländestreifen beidseitig der Leitungssachse der 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist als Baubeschränkungsbe- reich festgesetzt. Aus Sicherheitsgründen ist in diesem Bereich nur eine Unterbauung bis 12,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie baulichen Nutzungen sind in diesem Bereich bestimmte Sicherheitsabstände zum nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil der Freileitung einzuhalten. Diese betragen 5,50 m (Konturen von Gebäuden, technischen Anlagen, Spielgeräten, gelagerten Materialien etc.), 7,00 m (Geländeoberflächen von Straßen, Park- und Lagerplätze) und 8,00 m (Geländeoberflächen von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätze). Die Bedachung von Gebäuden in diesem Bereich muss feuerhemmend sein. Die Errichtung baulicher Anlagen und Gelände- veränderungen bedürfen in diesem Bereich zudem der Zustimmung des Versorgungsträgers.	s.o.
	Bewuchsbeschränkungsbe- reich:	
	Ein 30,00 m breiter Geländestreifen beidseitig der Leitungssachse der 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist als Bewuchsbeschränkungsbe- reich festgesetzt.	s.o.

	Aus Sicherheitsgründen dürfen in diesem Bereich nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.	
	Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung aller Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen muss im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen.
	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.	Wird zur Kenntnis genommen. s.o.
11	Wasserzweckverband Eichstätter Berggruppe	10.04.2026
	Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung, es gilt jedoch folgendes zu beachten:	
	<u>Trink-/Brauchwasser:</u>	
	Im Westen (Zachenweg) führt eine Versorgungsleitung (DN 100) an das geplante Gebiet „heran“. Ein Anschluss daran ist technisch möglich (Verlängerung der Leitung in die neue Erschließungsstraße). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das neue „Modell“. Die Kosten trägt nicht der WZV. Hierzu hat uns die Gemeinde Pollenfeld eine entsprechende Vereinbarung vorzulegen. Die Planung/Ausschreibung/Ausführung und kostentechnische Abwicklung erfolgt ausschließlich über die Gemeinde. Nach gegenseitiger Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung ist die wassertechnische Erschließung für Trink-/Brauchwasser gewährleistet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die wassertechnische Erschließung des Plangebietes ist technisch möglich. Der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Plangeber und dem Versorgungsträger erfolgt außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.
	<u>Löschwasser:</u>	
	Am OH 17 (Endhydrant Versorgungsleitung Zachenweg) liegt lediglich eine Löschwassermenge von unter 40 m³/h vor (geschuldet der Höhenlage zum WT Preith). Über den OH 15 Höhe Stadtweg 7 kann grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h (i. d. R. über 2 Stunden) für den abwehrenden Brandschutz bereitgestellt werden (Messung vom 02.09.2024 ohne Systemtrenner).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Unterversorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist dem Plangeber bekannt. Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren werden vom Plangeber gemeinsam mit dem Wasserversorger die Möglichkeiten zur Verbesserung der Wasserversorgung im Allgemeinen und zur Erhöhung der verfügbaren Löschwassermenge im Plangebiet und seinem Umgriff untersucht. Entsprechende Maßnahmen werden im Zuge der Erschließung umgesetzt.

12	Stadt Eichstätt	22.04.2026
	Die Stadt Eichstätt nimmt die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wohlwollend zur Kenntnis. Es werden keine Anregungen oder Einwände erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.