

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 "Wohnen am Arzberg" mit integriertem Grünordnungsplan

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2023 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 "Wohnen am Arzberg" aufzustellen. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen (Rechtsprechung zu § 13b BauGB) und zwischenzeitlich erfolgte Anpassungen des Vorhabens erfolgte ein erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans am 21.09.2023. Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnungen, die Errichtung zweier verbundener Mehrfamilienhäuser mit untergeordneter gewerblicher Nutzung und Tiefgarage.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 371/3, Gemarkung Beilngries, nordöstlich der Kehlheimer Straße und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 755, Gemarkung Beilngries, nördlich des Ludwig-Donau-Main-Kanals, südlich des Golfplatzes Altmühlgolf und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Im Zeitraum vom 23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 08.02.2024 den Entwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung durchzuführen. Nach zwischenzeitlicher Pausierung des Projektes wurde am 23.10.2025 ein erneuerter Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens gefasst. Die Änderungen am Vorhaben wurden in der Sitzung gebilligt und es wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans, in der Fassung vom 23.10.2025, durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2025 ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie den erforderlichen Fachgutachten und der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen in der Zeit vom

04.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026

Online über die Internetseite der Stadt Beilngries „www.beilngries.de“ unter der Rubrik „Leben & Soziales -> Bauen und Wohnen -> Bauleitpläne im Verfahren“ bzw. per Direktlink

URL: <https://www.beilngries.de/bauleitplaene-verfahren/>

öffentlich abrufbar.

Als alternative Zugangsmöglichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB liegen die o.g. Unterlagen zusätzlich im Rathaus der Stadt Beilngries (Hauptstraße 24, 1. Stock, Zimmer 15) während der allgemeinen Dienstzeiten aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per Email an die Mailadresse beteiligung@tb-markert.de unter Angabe des Betreffs „1140_BP-108“ abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. per Post, zur Niederschrift im Rathaus, etc.).

Allgemeine Dienstzeiten:

Montag bis Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag: 14:00 Uhr bis 16.00 Uhr

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne 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.

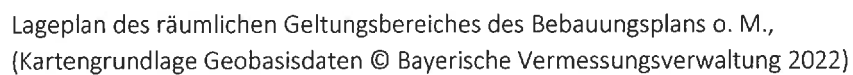
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 UmwRG bei einem Rechtsbehelf nach § 7 Absatz 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Es liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen zur Planung vor:

- [1] Begründung mit Umweltbericht
- [2] Vorhaben- und Erschließungsplan
- [3] eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- [4] Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm (20.12053-b02), IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
- [5] Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Gewerbelärm (20.12053-b02), IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
- [6] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2023, Büro Genista
- [7] FFH- und SPA-Vorprüfung 2023, Büro Genista

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
Mensch	Bestandsaufnahme [1] Ausführungen zu Betroffenheit von Erholungsräumen [1] Auswirkungen durch Immissionen [1], [3], [4] und [5] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [6] und [7]
Fläche	Vorhandene Nutzung [1] Flächenbedarf [1] und [2]
Tiere/Artenschutz	Bestandsaufnahme [1] und [6] Ausführungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und ggf. erforderlichen Maßnahmen [1] und [6] Auswirkungen durch das Vorhaben [1], [3], [6] und [7] artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [6] und [7]

Pflanzen	Bestandsaufnahme [1] Auswertung der Biotopkartierung [1] Ausführungen und Hinweise zu: Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG sowie Natura 2000-Gebieten [1] und [7] Belange der Landwirtschaft [1] Beschaffenheit der Ausgleichsflächen [1] und [6]
Boden	Auswertung der Bodenschätzungskarte im Geofachdatenatlas, Bodeninformationssystem Bayern [1] Ausführungen und Hinweise zu: Auswirkungen [1] und [2] Vorkommen von Altablagerungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]
Wasser	Bestandsbeschreibung [1] Ausführungen und Hinweise zu: Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser [1], [3] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1] und [3]
Luft/Klima	Bestandsbeschreibung [1] Hinweise zur Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten [1] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1] und [3]
Landschaftsbild	Bestandsbeschreibung [1] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1]
Kultur- und Sachgüter	Hinweise zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen [1] und [3]
Wechselwirkungen	Übersicht [1]



Lageplan des räumlichen Geltungsbereiches der zugeordneten Ausgleichsfläche o. M.,
(Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)



Beilngries, 24.11.2025


Stadt Beilngries
Helmut Schloderer
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel Beilngries und in allen Ortsteilen,
sowie im Internet unter <https://www.beilngries.de/bauleitplaene-verfahren/>

Ausgehängt am: 26.11.2025

Abzunehmen am: 13.01.2026

Abgenommen am: _____

Beilngries, den _____

Datum, Unterschrift