



Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

1. Änderung „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Vorhabenträger: Beilngries Projektbau GmbH – Rohmann Bau Gruppe
Max-Prinstner-Str. 22
92339 Beilngries

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

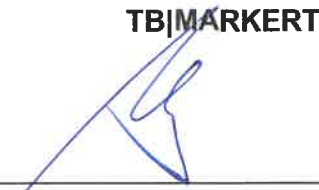
Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026

Nürnberg, 22.01.2026
TB | MARKERT



Adrian Merdes

Beilngries, 22.01.2026
Stadt Beilngries



1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke.....	4
A.3	Verfahren.....	4
B	Umweltbericht	6
B.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	6
C	Rechtsgrundlagen	8

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Beilngries Projektbau GmbH plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 16 und 14 Wohneinheiten am südwestlichen Hang des Arzbergs. Zusätzlich sollen eine Einheit mit Räumlichkeiten für nicht störendes Gewerbe errichtet werden. Auf dem insgesamt etwa 0,5 ha großen Grundstück befindet sich derzeit die leerstehende ehemalige „Kraus-Villa“, welche im Zuge der Neuplanung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Für tiefergehende Informationen wird auf die Begründung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ verwiesen.

Für den östlichen Abschnitt des geplanten Vorhabens liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd vor. Dieser wurde im Jahr 2019 für den gesamten Innerortsbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufstellen zu können, ist die Aufhebung des einfachen Bebauungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ erforderlich. Konkret handelt es sich um FINr. 371/3. Die Aufhebung findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ statt. Somit können über den, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiliegenden, Durchführungsplan tiefergehende Regelungen getroffen werden.

Die Festlegungen des einfachen Bebauungsplanes bilden zugleich den Rahmen für das Vorhaben im Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“. Die Mindestbaugrundstücksgröße sowie die Anzahl der Vollgeschosse und auch die Vorgabe des Dachgeschosses ohne Kniestock werden entsprechend eingehalten. Auch die Grundflächenzahl (GRZ1) wird eingehalten, es erfolgt lediglich eine Abweichung für die Überschreitungsregelung der GRZ (GRZ2). Die Überschreitung wird im Hinblick auf die Tiefgarage zugelassen, im Gegenzug aber Regelungen zur Überdeckung getroffen. Im Einzelnen wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ auf den Rahmen des einfachen Bebauungsplanes eingegangen.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ möchte die Stadt Beilngries der Beilngries Projektbau GmbH den Bau der Mehrfamilienhäuser und so die Aufwertung des Grundstücks durch bedarfsangepassten und klimafreundlichen Wohnraum ermöglichen. Die Planung verfolgt somit das Ziel und den Zweck durch eine geordnete Entwicklung baulicher Anlagen der hohen Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu können, erfolgt im Zuge der 1. Änderung des „Bebauungsplans Nr. 88 Süd“ eine Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Geltungsbereich.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ für den Bereich der FINr. 371/3 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des „Bebauungsplans Nr. 88 Süd“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des „Bebauungsplans Nr. 88 Süd“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

In der Sitzung am 08.02.2024 hat der Stadtrat zuletzt über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB beraten, den Entwurf in der Fassung vom 08.02.2024 gebilligt und beschlossen die förmliche Beteiligung durchzuführen.

B Umweltbericht

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans der Stadt Beilngries ist notwendig um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ aufstellen zu können. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu Eingriffen in die Schutzgüter. Jedoch kommt es im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ zu einem Eingriff in Schutzgüter und zu einem notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, artenschutzrechtliche Belange sowie die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen sind innerhalb der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ ausführlich beschrieben und behandelt. Im Folgenden wird die allgemeine Zusammenfassung (Umweltbericht) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ zitiert.

B.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Es kommt zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung resultiert.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Jedoch sie hier erwähnt, dass ein Großteil des Plangebietes bereits teil- und vollversiegelt ist und somit teilweise bereits anthropogen überformte Gebiete umgenutzt werden. Die Nutzung bereits anthropogen überformte Flächen reduziert den Eingriff in alle Schutzgüter, da es zu einer Verringerung der Beanspruchung von natürlichen Flächen kommt. Eine Nachverdichtung ist einer Neuausweisung im Sinne der Auswirkungen auf die Schutzgüter immer zu bevorzugen. Darüber hinaus kommt es zu Etablierung von natürlichen Strukturen im Geltungsbereich der Planung (Flächen zum Schutz, Etablierung einer Waldsaumgesellschaft) was als sehr positiv zu bewerten ist.

Aufgrund der Nähe zu europarechtlich geschützten FFH- und SPA-Gebieten, wurde im Jahr 2023 eine FFH-/SPA-Vorprüfung durch das biologische Büro „Genista“ durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden Schutzgebiete mit sich bringt.

Darüber hinaus wurde ebenfalls im Jahr 2023 für das Plangebiet eine spezielle artenrechtliche Prüfung durch das biologische Büro „Genista“ durchgeführt um mögliche Betroffenheiten auf europarechtlich geschützte Arten zu untersuchen. Die durchgeführte saP kam zu 1. Änderung „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd, Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026

Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme, keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als hoch einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)