

Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan

sowie

57. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

**Gemeinsame Zusammenfassende Erklärung
gemäß §§ 6a und 10a BauGB**

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
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Datum: 30.07.2026

1. Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries, die im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt liegt, besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Die vorhandenen Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Der bestehende Wohnbaulandbedarf der Stadt Beilngries soll daher auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gedeckt werden.

Das Gebiet liegt im Osten des Ortsteils Arnbuch, östlich und westlich des Pondorfer Wegs. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 126, 130, 131, 140 (Teilfläche). Hier besteht die Möglichkeit Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da es für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht gibt. Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine geeignete Fläche im aktuell rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebiets sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschreibt und bewertet.

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind in Summe als mittel stark zu beurteilen.

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.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering bis mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen internen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept aus der Anlage einer internen Ausgleichsfläche, der Herannahme bereits bestehender Ausgleichsflächen der Stadt Beilngries sowie unter Einbeziehung externer Ausgleichsflächen vollumfänglich abgegolten.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 18.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Aufgrund der Stellungnahme der **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde** wurde für die Entwurfsfassung ein ausführlicher Wohnbaulandbedarfsnachweis ergänzt. Da für die Stadt Beilngries ein Bedarf an 500 Wohnungen bis zum Jahr 2044 nachgewiesen werden kann, wurde an der Ausweisung des Baugebiets festgehalten. Innenentwicklungspotenziale standen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zur Verfügung. Aufgrund von Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde wurde ein Nachweis bezüglich der Beachtung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen in den Begründungen ergänzt. Zudem wurden Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit dem demographischen Wandel in die Begründungen mitaufgenommen.

Auch das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau** regte an, eine nachvollziehbare Bedarfsberechnung unter Einbeziehung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in den Planunterlagen zu ergänzen. Dem wurde von Seiten der Stadt gefolgt. Innenentwicklungspotenziale standen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zur Verfügung. In den Begründungen wurden Aktivierungsstrategien zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen mitaufgenommen. Des Weiteren wurden Aussagen zu den bestehenden Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie ein Abgleich mit den regionalplanerischen Vorgaben in den Begründungen ergänzt.

Gemäß den Vorgaben des **Landratsamtes Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz** wurde die Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplan angepasst. Zudem wurden die Ausführungen zu den Ausgleichflächen gemäß den Anregungen überarbeitet. Von einer Eingrünung nach Osten wurde aufgrund der bestehenden Topographie abgesehen.

Wie auch vom **Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Bauverwaltung Bezirk Nord** wurde in den Planunterlagen eine ausführliche Wohnbaulandbedarfsberechnung ergänzt. Die Aussagen zu den vorgesehenen Nutzungen im Wohngebiet wurden überarbeitet. An der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wurde festgehalten. Wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wurde zudem die Festsetzung im Bebauungsplan zu Abgrabungen und Aufschüttungen dahingehend ergänzt, dass im Bereich der Grundstücksgrenzen Aufschüttungen in Verbindung mit Einfriedungen insgesamt 2,0 m nicht überschreiten dürfen.

Wie vom **Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Immissionsschutz** angemerkt, wurden Angaben in der Begründung zu zuständigen Fachbereichen des Landratsamtes berichtigt.

Die Hinweise des **Landratsamtes Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung** zu Einzelzufahrten, Sichtdreiecken sowie von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wurden in die Begründungen aufgenommen.

Das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht** wies auf den Umstand hin, dass im Plangebiet gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ im UmweltAtlas Anhaltspunkte für potentielle Fließwege und Aufstaubereiche vorhanden sind. Im Zuge dessen wurden in der Begründung Ausführungen zum Oberflächenabfluss ergänzt.

Auch das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** nahm im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung zur Planung. Aufgrund der Stellungnahme wurden Ausführungen zum Regenrückhaltebecken sowie zur Erschließungsplanung in den Planunterlagen berichtigt bzw. ergänzt. In den Entwurfsunterlagen wurde zudem der südliche Grünstreifen von einer privaten zu einer öffentlichen Grünfläche umgewandelt. Dadurch soll auf öffentlichem Grund innerhalb des Grünstreifens die Möglichkeit bestehen, Maßnahmen gegen abfließendes Oberflächenwasser zu treffen. Ausführungen zu möglichen Dolinen im Plangebiet wurden, wie angeregt, in den Planunterlagen sowie im Umweltbericht ergänzt. Darüber hinaus wurde in der Begründung der Hinweis mitaufgenommen, dass bei der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses keine Maßnahmen ergriffen werden sollen, die sich zum Nachteil von Ober- oder Unterlieger auswirken.

Aufgrund der Stellungnahmen des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** wurden in die Begründungen Hinweise bezüglich des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs mitaufgenommen.

Der **Bayerischer Bauernverband** bat in seiner Stellungnahme den Aspekt des Verlustes von Ackerflächen zu berücksichtigen. Der Umfang der überplanten Flächen wurde unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wurde zudem in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Die Stadt erachtet aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Beilngries eine Bebauung der Fläche für notwendig. In den Planunterlagen wurde ein ausführlicher Bedarfsnachweis für das Gebiet ergänzt. Hinweise des Bayerischen Bauernverbands bezüglich „Hundetoiletten“ wurden in den Begründungen aufgenommen.

Der **Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** nahm mit einem umfangreichen Schreiben Stellung zur Planung. Allen voran wurde die Flächenversiegelung durch das Baugebiet angemerkt. Daher wurde für das Bauleitplanverfahren ein ausführlicher Bedarfsnachweis ergänzt. Zudem wurden gemäß den Anregungen in der Stellungnahme Hinweise zum angrenzenden FFH-Gebiet und zu angrenzenden Biotopen sowie eine Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,15 m aufweisen müssen. Die übrigen Anregungen des LBV zu Bauarbeiten sowie zum Natur- und Artenschutz wurden in den Begründungen ergänzt.

Hinweise der **Deutschen Telekom** bezüglich Telekommunikationsleitungen wurden in die Begründungen mitaufgenommen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 27.03.2026 bis 28.04.2026 stattgefunden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde** ging in ihrer Stellungnahme erneut auf den Wohnbaulandbedarfsnachweis ein. Der Hinweis bezüglich veralteten Daten zu Innenentwicklungspotenzialen wurde von der Stadt Beilngries zur Kenntnis genommen. Aktuellere Zahlen zur Verfügbarkeit der Baulücken im Stadtgebiet liegen derzeit nicht vor. Durch die Stadt Beilngries soll zukünftig alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen werden, diese Potenziale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Daten zu Leerständen sowie Brach- und Konversionsflächen lagen der Stadt Beilngries nicht vor. Die Anregung mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zu ermöglichen wurde von Seiten der Stadt Beilngries nicht aufgegriffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen das Ziel, eine ortsbildverträgliche und an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientierte Entwicklung sicherzustellen. Das Plangebiet schließt an bestehende, überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Strukturen an. Eine darüber hinausgehende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser oder Gebäude mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten würde zu einem Strukturbruch führen und die angestrebte Einfügung in das Ortsbild beeinträchtigen. Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich des demographischen Wandels wurden entsprechend berücksichtigt. Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude eröffnet bereits flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder barrierearmes Wohnen im eigenen Haus.

Auch das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz** äußerte sich im Rahmen der förmlichen Beteiligung erneut zur Planung. Die Ausgleichsmaßnahme und die Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend den Einwendungen angepasst. Die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands wurde angestrebt und die Umsetzbarkeit geprüft. Den Nachforderungen bezüglich der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend gefolgt.

Aufgrund der Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt** wurde der Abfluss des Oberflächenwassers in und im Umfeld des Plangebiets noch einmal mithilfe eines Digitalen Geländemodells sowie der bestehenden Vermessungsdaten analysiert sowie weitere Ausführungen zum Oberflächenabfluss in die Begründungen mitaufgenommen. Zum Schutz der Bebauung vor abfließendem Oberflächenwasser wurden Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt, dass am Rand des Plangebiets Wälle zu errichten sowie Mulden und Rigolen anzulegen sind. Damit erkennt die Stadt Beilngries die Problematik bezüglich des abfließenden Oberflächenwassers im Plangebiet und schafft durch die getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen eine dauerhafte Lösung. Weitere Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser sind, falls notwendig, auf Ebene der Bauvorhaben zu treffen.

Hinweise des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** bezüglich des angrenzenden Waldes wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Von der **HWK München Oberbayern** wurde eine Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen angeregt. Für das Plangebiet wurde jedoch von Seiten der Stadt Beilngries bewusst ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um ein städtebaulich geordnetes, primär wohnorientiertes Gebietsprofil zu sichern. Gewerbliche Nutzungen sollen nach den Zielen der Stadt lediglich im Rahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO möglich sein.

Aufgrund der Stellungnahme der **Bayernwerk Netz GmbH** wurde in den Begründungen ein Hinweis ergänzt, dass durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden soll. Zudem wurden Hinweise zu Schutzzonen, Ausführungen der Leitungsbaumaßnahmen und Hausanschlüsse in den Planunterlagen gemäß der Stellungnahme ergänzt. Des Weiteren wurde eine Transformatorenstation zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Hinweise des **WZV Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe** bezüglich der Löschwasserversorgung wurden in die Begründungen mitaufgenommen.

5. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund von Planänderungen wurde für den Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Änderung des Flächennutzungsplans vom 23.06.2026 bis 24.07.2026 eine erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 23.06.2026 bis 10.07.2026 statt.

5.1 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen mehr von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ sowie der 57. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

5.2 Erneute Behördenbeteiligung

Gemäß der Stellungnahme des **Landratsamtes Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz** wurden Ergänzungen zur Entwicklung und Pflege der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.Nr. 88/1, Gemarkung Eglofsdorf, in die Beschreibung der Maßnahme aufgenommen.

Das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 46 Wasserrecht** wies bezüglich der Planung auf die Regelungen des § 37 WHG hin. Hinweise zum § 37 WHG wurden im Zuge der Stellungnahme noch in den Planunterlagen ergänzt.

Gemäß der Stellungnahme des **Bayerischen Landesamtes für Umwelt Augsburg** wurden die Ausführungen in den Planunterlagen zum Thema Geogefahren im Plangebiet berichtigt bzw. aktualisiert.

Wie von der **N-ERGIE** angeregt, wurde in den Begründungen der Hinweis ergänzt, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden soll.

6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebiets wurde im Vorfeld durch die Stadt Beilngries geprüft. Das aktuell vorliegende Plangebiet wurde von der Stadt als geeignetes Erweiterungsgebiet in Arnbuch angesehen. Das Gebiet wurde als gut zu arrondierende Fläche beurteilt, die bereits eingrün ist. Die bestehende Eingrünung wird im Zuge der Planung erhalten. Andere Gebiete zur Erweiterung in Arnbuch würden sich nicht so gut in die Ortschaft einbinden lassen wie das vorliegende Plangebiet. Zudem war der Großteil der Fläche bereits im Flächennutzungsplan der

Stadt Beilngries enthalten und wurde somit bereits in der Vergangenheit als geeignete Siedlungserweiterung bewertet.

Aufgestellt:

TB | MARKERT
Nürnberg, 30.07.2026



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries
Beilngries, 29. Sep. 2026



Helmut Schloderer
1. Bürgermeister