



## **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

### **„Weidenwang-Nord“**

Zusammenfassende Erklärung  
i.d.F. vom 10.04.2017



## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Weidenwang sollen für die ortsansässige Bevölkerung ca. 0,7 ha Wohnbauflächen geschaffen werden. Der Ortskern von Weidenwang ist landwirtschaftlich geprägt. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung ist jedoch rund 100 m entfernt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohnbauflächen zu schaffen, um insbesondere den jungen Leuten, die Möglichkeit zu geben sich im Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Die Verhandlungen zur Realisierung des Baugebietes auf den im FNP dargestellten Wohnbauflächen konnten aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht zum Erfolg gebracht werden. Im Vorfeld der Planung wurde ebenso die Verfügbarkeit sowohl der wenigen bestehenden Baulücken als auch der vereinzelt funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Anwesen geprüft. Insbesondere aus Gründen der mangelnden Verkaufsbereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen stehen diese Potentiale dem freien Markt nicht zur Verfügung. Um dennoch insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben in der Heimatgemeinde Wohneigentum zu bilden wurde diese geringfügige Arrondierung des Siedlungskörpers beschlossen.

## 2 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Mit der Siedlungserweiterung sollen die vorhandenen lockeren dörflichen Strukturen mit großen Gartenanteilen fortgesetzt werden. Die moderate Siedlungserweiterung mit maximal 10 Parzellen stellt eine angemessene Siedlungserweiterung für den Ortsteil Weidenwang dar.

Die Gestalterischen Vorgaben orientieren sich an dem regional typischen Baustil im Übergang vom mittelfränkischen Stil mit überwiegend eingeschossiger Bauweise und steilem Dach zum oberpfälzer Baustil des Jurahauses mit bis zu zwei Geschossen und flachem Dach.

Um die Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ein breiter Heckenstreifen festgesetzt um das Baugebiet einzugrünen.

## 3 ABLAUF DES VERFAHRENS

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

06.10.2015	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidenwang.Nord“
18.07.-19.08.2016	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2016
15.11.2016	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
15.11.2016	Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
16.01.-17.02.2017	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2016
04.04.2017	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

#### 4 VERFAHRENBETEILIGTE

Am Verfahren beteiligt wurden:

- Landratsamt Neumarkt i. d. OPf., Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i. d. OPf
  - Bauordnung
  - Tiefbauverwaltung
  - Immissionsschutz
  - Naturschutz
- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 800, Emmeramsplatz 8, 93039 Regensburg
- Regierung der Oberpfalz, Arbeitsbereich 10.30, Emmeramsplatz 8, 93039 Regensburg
- Stadt Beilngries, Hauptstr. 24, 92339 Beilngries
- Regionaler Planungsverband, Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Stadt Dietfurt, Hauptstr. 26, 92345 Dietfurt
- Markt Breitenbrunn, Von-Tilly-Str. 7, 92363 Breitenbrunn
- Stadt Freystadt, Marktplatz 1, 92342 Freystadt
- Stadt Greiding Marktplatz 11 – 13, 91171 Greiding
- Gemeinde Deining, Schloßstraße 6, 92364 Deining
- Gemeinde Mühlhausen, Bahnhofstr. 7, 92360, Mühlhausen
- Gemeinde Seubersdorf, Schulstr. 4, 92358 Seubersdorf
- Deutsche Telekom, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Str. 3, 92318 Neumarkt
- Bayerischer Bauernverband, Weinberger Str. 18, 92318, Neumarkt
- Bayernwerk AG, Kundencenter, Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg



- Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Postfach 20 04 28, 93063 Regensburg
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe, Marktplatz 1, 92342 Freystadt

## **5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienen als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

## **6 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### **6.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 18.07.-19.08.2016 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung waren:

- Hinweise zur Grünordnung
- Schallschutz



- Hinweise zur Erschließungsplanung
- Abstimmung der weiteren Planung mit den Leitungsträgern und Fachstellen
- Landwirtschaftliche Emissionen
- Hinweis auf eine überörtliche Wasserleitung

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Empfehlung von Lärmorientierten Grundrissen entlang der Kreisstraße
- Berücksichtigung der Hinweise zur Grünordnung
- Aufnahme eines Hinweises auf mögliche landwirtschaftliche Emissionen, auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
- Beschluss zur Abstimmung der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern

## 6.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 16.01.-17.02.2017 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Abgrenzung der Ausgleichsflächen im Ökokonto
- Hinweis auf eine überörtliche Wasserleitung
- Landwirtschaftliche Emissionen

Die Überprüfung des Zuschnittes und der Zuordnung der Ausgleichsflächen ergab, dass die Angaben der Stadt Berching korrekt sind. Die Wasserleitung ist, für den Fall, dass Sie tatsächlich das Baugebiet tangiert, im Zuge der Erschließungsplanung umzuverlegen. Auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung und des Planwerks, relevante Änderungen wurden jedoch nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.04.2017 gefasst.

Kalchreuth den 10.04.2017  
Gez. Bökenbrink