



**4. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan / Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht", 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Wüllenricht BA II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 („Am Bahnhof Seligenporten“)**

**Umweltbezogene Stellungnahmen** aus der Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Regierung der Oberpfalz – 29.01.2024**

Der Markt Pyrbaum plant die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Wüllenricht“ am Ortsteil Seligenporten (Grundstücke Fl.-Nr. 92, Fl.-Nr. 92/5, Fl.-Nr. 539 und Fl.-Nr. 539/1 der Gemarkung Seligenporten) und hat hierfür die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Wüllenricht III“ (mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllenricht“) sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst rd. 2,8 ha und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde überwiegend als Weidefläche dargestellt.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

**Bewertungsmaßstab**

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2023 dar:

**1.2 Demographischer Wandel**

**1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### **1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]*

### **Ergebnis**

Die vorliegende Planung steht aktuell – angesichts einer fehlenden Bedarfsbegründung für die Neuausweisung von Wohnbauland einschließlich einer vertieften Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen – nicht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

### **Begründung**

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbau-gebiet als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 bewertet werden.

Im Hinblick auf die LEP-Festlegungen unter 3.1 (G), 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt (siehe hierzu auch die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, u.a. abrufbar unter <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> Stand 05. Dezember 2023). Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind dem ermittelten Bedarf die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen.

Die Marktgemeinde Pyrbaum legt zwar in den vorgelegten Planungsunterlagen dar, dass

- die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die nächsten 10 Jahre für den Landkreis über 5 % und auch für Pyrbaum eine positive Bevölkerungsentwicklung voraussagt,
- die Nachfrage nach Wohnbauland im Markt Pyrbaum hoch und nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden kann,
- der Markt Pyrbaum die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken vor Einleitung des Verfahrens intensiv geprüft hat,
- für den Markt Pyrbaum eine Erfassung von Baulücken als Grundlage für eine Flächenmanagement-Datenbank vorliegt,
- die Verwaltung regelmäßig in Kontakt mit Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit von Flächen ist und die Abgabebereitschaft durchgehend nicht gegeben ist,
- hinsichtlich der Nachfrage nach Bauparzellen die Verwaltung im Zeitraum 2022 – 2023 insgesamt 44 Anfragen dokumentiert hat,
- ein im Rahmen von städtebaulichen Voruntersuchungen bzw. der Evaluierung der bisherigen Städtebauförderung festgestellter Mangel und daraus resultierender erheblicher Bedarf an kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit der gegenständlichen Planung behoben werden soll.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Siehe hierzu Begründung zum Vorentwurf vom 15.11.2023, S. 3

Eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Umfang von rd. 2,8 ha in Anlehnung an die o.g. Auslegungshilfe liegt aktuell jedoch nicht vor und ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens zwingend zu ergänzen. Eine Prüfung, ob die Planung in Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht, kann erst nach Vorlage einer konkreten und nachvollziehbaren Bedarfsbegründung erfolgen.

#### **Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Bauamt – 26.01.2024**

Die Planung wird befürwortet. Es handelt sich um eine städtebaulich gute Entwicklung.

#### **Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 02.02.2024**

##### **Eingriffsregelung:**

Die Eingriffsregelung wurde nach dem „alten“ Leitfaden zur Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgearbeitet, was zulässig ist.

Die Flächenkategorien I-III können planerisch nicht zugeordnet werden. Es kann nicht nachvollzogen werden, welche Teilfläche in welche Kategorie eingestuft und mit welchem Kompensationsfaktor ausgeglichen wird. Die Ausgleichsfläche (Hecke) auf dem Grundstück Fl.Nr. 92 Gmkg. Seligenporten aus dem Bebauungsplan Wüllenricht II wurde anscheinend nicht berücksichtigt und bilanziert. Die Ausgleichsfläche muss vollständig verlegt werden, bevor das neue Baugebiet bilanziert wird. Es kann nicht sein, dass die Ausgleichsfläche für das Baugebiet Wüllenricht II mit einem Kompensationsfaktor von unter 1 belegt wird und dann nur teilweise ausgeglichen wird.

##### **Bestandsaufnahme**

Auf der Pferdeweide sind laut Vegetationskartierung die Bedingungen für arten- und strukturreiches Dauergrünland erfüllt, wobei langjährige Standweiden ohne ergänzende bestandserhaltende Pflegemaßnahmen ausgeschlossen sind. Im vorliegenden Fall ist es fraglich, ob die Weide in

diesem Sinn als Standweide definiert werden kann. Bei der Ortseinsicht im Herbst wurde ein hoher Aufwuchs festgestellt, der durch das eine Pferd auf der Fläche nicht abgeweidet werden kann. Die Fläche erweckt eher den Eindruck einer Brachwiese. Von hiesiger Seite kann zu dieser Jahreszeit die Fläche nicht zweifelsfrei eingestuft werden.

**Festsetzungen / Eingriffsminimierung:**

Von einem Erhaltungsgebot von bestehenden Hecken innerhalb privater Bauparzellen wird abgeraten. Vorzuziehen ist eine Ausmarkung der Hecken und Sicherung auf öffentlichem Grund. Die bestehende Hecke unterliegt dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Eine Einbeziehung dieser geschützten Hecke in private Baugrundflächen geht mit dem gesetzlichen Schutzzweck nicht konform.

Die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 352 Gmkg. Rengersricht ist insgesamt 12.993 m<sup>2</sup> groß. Von dieser Fläche sind nach unseren Unterlagen bereits folgende Ausgleichsflächen abgebucht:

2.058 m<sup>2</sup> für den Geh- und Radweg Heng-Seligenporten  
6.205 m<sup>2</sup> für den BPlan Wüllenricht II

Somit verbleiben nur 4.730 m<sup>2</sup> für vorliegenden Ausgleichsbedarf. Es kann nicht nachvollzogen werden, ob die bestehenden Ausgleichsflächen berücksichtigt wurden, wenn diese nicht im Text erwähnt werden und auch nicht auf dem Plan dargestellt sind.

**SaP:**

Mit der artenschutzrechtlichen Kartierung besteht Einverständnis. Diese Kartierung belegt, dass die randlichen Hecken für die geschützten Vogelarten sehr wertvoll sind und entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen eingehalten werden müssen.

**Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 05.01.2024**

Der Markt Pyrbaum plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wüllenricht III“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Unmittelbar nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baugebiet 16, Am Bahnhof Seligenporten“ an, der ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Westlich am Planbereich grenzen die Bebauungspläne zu den allgemeinen Wohngebieten „Wüllenricht I“ und „Wüllenricht II“ an. Alle angrenzenden Bebauungspläne weisen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an den Planbereich an.

Für den Bebauungsplan „Wüllenricht“ soll die 2. Änderung erfolgen, um das geplante Baugebiet über die Straße „Am Schlagfeld“ als Ringstraße zu erschließen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes sind meines Erachtens keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die angrenzenden Geltungsbereiche weisen außerdem bereits eine gleichwertige Schutzbedürftigkeit auf.

Es bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die Planung.

**Bayerisches Landesamt für Umwelt – 23.01.2024**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von beson-

derem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 04.02.2024**

### **Bereich Landwirtschaft**

Gmk Seligenporten, Fl. 92

Die Hauptfläche, 2,69 ha wird seit mehreren Jahren nicht mehr offiziell landw. bewirtschaftet, sie hat das Erscheinungsbild Wiese. Die Grünlandzahl ist mit 38 „mäßig“. Das Bauvorhaben fügt sich an den Ortsrand.

Die externe **Ausgleichsfläche** 1ha ist Dauergrünland. Sie wird durch einen haupterwerblichen Betrieb mit kleiner Rinderhaltung bewirtschaftet. Probleme bei Futterbilanz und Düngebilanz sind nicht erkennbar. Wegen der mäßigen Grünlandzahl 35 und der spitzen Form erscheint sie als geeignet.

Im Osten und Süden des Baugebiets schließen sich etliche intensiv bewirtschaftete Feldstücke an. Mit Lärm und Staubentwicklung ist zu rechnen. Die **Duldung** sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weitere Einwände werden nicht vorgebracht.

### **Bereich Forsten**

Forstliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Ausgleichsflächen wird ein Holzlagerplatz mit einbezogen. Dieser soll zukünftig nicht mehr als solcher genutzt werden. Aus forstlicher Sicht wäre es wünschenswert, eine Fläche für einen neuen Holzlagerplatz in einer Entfernung von rd. 500 m zum nächsten Waldgebiet auszuweisen. Im Zuge der Borkenkäferaufarbeitung werden immer wieder Holzlagerplätze dringend benötigt. Aus forstlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Gez. Horst Dieter Fuhrmann, Bereichsleiter Forsten

## **Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 26.01.2024**

### **Allgemein**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

## Altlasten

Wir empfehlen, nachfolgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“**

## Oberirdische Gewässer - Gewässerentwicklung

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen zwei Gewässer – im Süden der Weiherholzgraben und im Nordosten der Weiher Schlaggraben. Beide verlaufen weiter Richtung Osten, vereinigen sich westlich der Gemeindeverbindungsstraße Seligenporten-Schwarzach und münden kurz unterhalb in die Schwarzach ein. Die Gewässer sind stark begradigt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die Gewässer anzustreben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bietet es sich an, den südlich verlaufenden Graben in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und einen Korridor für die naturnahe Entwicklung des Weiherholzgrabens bereitzustellen.

Der geplante naturschutzfachliche Ausgleich beinhaltet die Renaturierung eines Abschnitts der Hinteren Schwarzach und Entwicklung von Auwald. Diese Maßnahmen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßenswert. Insbesondere die Verbesserung der Gewässerstruktur sowie eine zusätzliche Beschattung des Gewässers können zur Erhöhung der Gewässerqualität beitragen.

Die geplante Umgestaltung stellt einen Gewässerausbau dar. Wie im Maßnahmenplan vermerkt, ist hierfür eine eigene wasserrechtliche Genehmigung / Planfeststellung erforderlich. Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung.

## Wassersensibler Bereich, Hochwasservorsorge

Der südliche Bereich des geplanten Baugebiets ist als wassersensibler Bereich kartiert. Dieser umfasst in etwa die Parzellen 29 bis 33, sowie den geplanten Standort für die Regenrückhaltung.

Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Vorliegend ist die Kartierung auf die Nähe zum Weiherholzgraben zurückzuführen.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Wir empfehlen dringend, vor Fortführung der Bauleitplanung den Hochwasserabfluss des Weiherholzgrabens zu ermitteln und das zugehörige Überschwemmungsgebiet zu berechnen. Die weitere Planung ist dann auf dieses mögliche Überschwemmungsgebiet abzustimmen. Mindes-

tens sind die Rohfußbodenoberkanten der Wohngebäude mit einem entsprechenden Sicherheitspuffer (bspw. 0,25 m) über dem Straßenniveau festzusetzen.

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„Innerhalb eines Uferstreifens von 20 m Breite nördlich des Weiherholzgrabens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

**„Gebäude sind bis zu den festgesetzten Rohfußbodenoberkanten wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.“**

#### Vorschlag für Planänderungen

**Der wassersensible Bereich ist im Flächennutzungsplan darzustellen.**

#### **Grundwasserschutz**

Der südliche Bereich ist, analog zur Kartierung als wassersensibler Bereich, auch in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ erfasst. Angesichts des ebenen Geländes ist im ganzen Planungsgebiet mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Je nach genauer Lage und Ausbildung können sowohl die Einzelbauvorhaben als auch die Erschließungsarbeiten in das Grundwasser eingreifen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“**

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“**

#### **Niederschlagswasser**

Gemäß Punkt 4.2 in der Begründung zum Bebauungsplan liegen im Planbereich Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit vor. Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser in einem neu zu schaffenden Regenrückhaltebecken im Südosten des geplanten Baugebiets zurückzuhalten und dann gedrosselt in den Weiherholzgraben einzuleiten. Der Text unter Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan legt nahe, dass das erforderliche Volumen für die Regenrückhaltung bisher nicht ermittelt wurde, sondern nur ein pauschaler Flächenansatz getroffen wurde.

Westlich des Plangebiets ist bereits eine bestehende Einleitung aus einem Regenrückhaltebecken in den Weiherholzgraben vorhanden. Da es sich beim Weiherholzgraben um einen schwachen Vorfluter handelt, ist nicht auszuschließen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens bereits durch die bestehende Einleitung weitgehend ausgeschöpft ist. Eine zusätzliche Einleitung ist dann nur in sehr geringem Umfang oder gar nicht mehr möglich.

**Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen.** Wir empfehlen dringend, hierzu ein erfahrenes Planungsbüro für Siedlungswasserwirtschaft hinzuzuziehen. In diesem Konzept ist zuerst zu prüfen, inwieweit eine Versiegelung von Oberflächen und eine Sammlung von Niederschlagswasser vermieden bzw. reduziert werden kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge soweit mit Grundwasserschutz vereinbar, begrünte Flachdächer, Entwässerung über die Schulter mit flächenhafter Versickerung über belebten Oberboden). Auch eine Regenwassernutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben. Das verbleibende zu sammelnde Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG primär ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung über belebten Oberboden (Versickerungsmulde) vorzuziehen, falls die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Es empfiehlt sich daher im Entwässerungskonzept durch ein Bodengutachten die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung zu klären (z. B. ausreichender Grundwasserabstand und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138). Ist die geringe Sickerfähigkeit bereits gesichert bekannt, kann auf die Überprüfung der Sickerfähigkeit verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall ist unbedingt eine Vordimensionierung der erforderlichen Rückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich. Die ca. 200 m westlich liegende bestehende Einleitung und die geringe Leistungsfähigkeit des Vorfluters sind hierbei zu berücksichtigen. Die erforderlichen Flächen für die Rückhaltung und oberflächliche Ableitung ist dann im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung, für die wir gerne zur Verfügung stehen.

### **Zusammenfassung**

Im vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans ist nicht klar, ob die Niederschlagswasserbeseitigung in der vorgesehenen Art und Weise möglich ist. Es bestehen demnach **fachliche Bedenken hinsichtlich der gesicherten Erschließung.**

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorzulegen. Insbesondere ist vor Fortführung des Bauleitplanverfahrens die Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Einleitung in den Weiherholzgraben zu prüfen.

Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Sachgebiet Wasserrecht, erhält dieses Schreiben in CC zur Kenntnis.

## **Staatliches Bauamt Regensburg – 17.01.2024**

### **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

### **2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,** die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

### **2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abschnitt 120 Station 1,600 bis 1,765 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

### **Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen**

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der

- Straßenkreuzung bei Abschnitt 120 Station 1,347
- Straßeneinmündung bei Abschnitt 120 Station 1,600
- Straßeneinmündung bei Abschnitt 120 Station 1,735 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

### **Sonstiges**

Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen.

### **2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

### **Einwendungen Öffentlichkeit**

#### **Bürger 1 – 19.01.2024**

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan, hinsichtlich des geplanten Änderungsbereichs des Bebauungsplanes "Wüllenricht", da hierdurch der bereits



unbedacht und ungebremst diesen Kreuzungsbereich ins neue Wohngebiet hin zu überfahren

- Speziell während der Erschließung und Bauphase, mit regem Lieferverkehr durch Baufahrzeuge und LKWs wird dieser Kreuzungsbereich zu einer unberechenbaren Gefahrenzone

Die Notwendigkeit der Änderung, weg von einem mit Bedacht geplanten verkehrsberuhigten Bereich, mit einem seit Jahren feststehenden und weniger gefährlichen Einmündungsbereich zwischen den Fluren 92/4 und 92/5 hin zu einem deutlich gefährlicheren Kreuzungsbereich, erschließt sich uns in keinster Weise.

Auch sehen wir die Pflicht der Gemeinde, das Allgemeinwohl in den Vordergrund zu stellen, als nicht ausreichend erfüllt. Durch eine erneute Bewertung hoffen wir, dass die Planung der Zufahrt ins neue Wohngebiet im Sinne der hier aufwachsenden Kinder erfolgt und dabei Einzelinteressen in den Hintergrund gestellt und unberechenbare Gefahrenzonen klar vermieden werden.

Weiterhin würden durch diese Änderung mindestens 3 Parkplätze entfallen, welche jedoch in einen verkehrsberuhigten Bereich ausreichend vorgeschrieben sind und auch benötigt werden.

Vielen Dank für Ihre erneute Bewertung und Rückmeldung.

## **Bürger 2 – 27.01.2024**

Hiermit möchten wir unsere Einwände und Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan Seligenporten "Wüllenricht III" geltend machen.

Wir bitten darum, davon abzusehen, das Baugebiet wie geplant zu realisieren bzw. die Planung nochmals zu überdenken.

Anbei erhalten Sie die gesammelten Anregungen, Bedenken und Einwände der betroffenen Anwohner. Bitte lassen Sie uns dazu eine schriftliche Stellungnahme bis spätestens 01.03.2024 zukommen.

### **Anlagen:**

Fragen und Anmerkungen zu Wüllenricht III  
 Ermisch Bebauungsvariante Version 1  
 Ermisch Bebauungsvariante Version 2  
 Luftbild 2 ehem SVS

### **Fragen und Anmerkungen zu Wüllenricht III (Stand 27.01.2024)**

Das Gelände mit der Flur-Nr. 92, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 2,7 ha auf.

### **Bedarfsanalyse:**

Die Nachfrage nach Immobilien ist stark zurückgegangen. Mit welcher Begründung weist der Markt Pyrbaum ein neues Baugebiet aus und treibt damit die Zersiedelung der Landschaft und der Versiegelung von Flächen weiter voran?

- Der Bedarf an Bauplätzen in Seligenporten wird von uns in Frage gestellt. Die enge Bebauung und die massive Verdichtung durch acht Mehrfamilienhäuser (ortsuntypisch) ist nicht vertretbar in einem Wohngebiet, das durch eine lockere, offene Bebauung mit Einzelgebäuden geprägt ist.

Angesichts der fehlenden Gesundheits- und Nahversorgung, Ausweisung von Gewerbeflächen und der mangelhaften Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bestehen jetzt schon Defizite im ländlichen Lebensumfeld.

- Gibt es konkrete Anfragen für den Erwerb von Bauplätzen oder sind es rein wirtschaftliche Interessen, die die ökologische Nachhaltigkeit und die sozialen Aspekte völlig außer Acht lassen?
- Welchen Vorteil soll die Bebauung Wüllenricht III gegenüber dem Sportplatzgelände haben?
- Warum wurden die Pläne für den Bebauungsplan nördlich des ehemaligen Sportlerheims aufgegeben? (→ zwei Bebauungsvarianten und ein Luftbild, siehe Anhang)

Die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand ist angesichts der Flächenversiegelung von ca. 15 Fußballfeldern in Bayern pro Tag nicht mehr verantwortbar.

- Wie begründet die Marktgemeinde Pyrbaum den Bebauungsplan angesichts der gesetzlichen Zielsetzungen zum Flächensparen gemäß Art. 6 Abs. 2, Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)?

Im Gegensatz zum geplanten Baugebiet Wüllenricht III gibt es am Sportplatz bereits versiegelte Flächen. Anbindungen an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind vorhanden. Die derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen Sportlerheims und der Parkplatz werden als Abstellfläche für Anhänger, LKW-Auflieger und PKWs genutzt. Eine Bebauung an dieser Stelle wäre sinnvoll, um das Ortsbild optisch aufzuwerten und der drohenden Zersiedelung des Dorfkerns entgegenzuwirken. Die Lage der vorhandenen Bushaltestelle ("Seligenporten Sportplatz") wäre zudem ein wichtiger Ansatzpunkt, um das Mobilitätsbedürfnis der unterschiedlichen Interessensgruppen zu berücksichtigen.

- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung muss der Verbrauch von unbebauten, unversiegelten Flächen auf ein - der ländlichen Struktur angemessenes - Mindestmaß beschränkt werden. Hier liegt eine unzureichende/fehlerhafte Abwägung zwischen dem Bedarf an Wohnraum und den Belangen des Umweltschutzes vor (nicht nachhaltig und am Bedarf vorbei geplant).

### **Grundlagen:**

- Liegt ein Gutachten bzw. eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vor?  
Bodenbeschaffenheit und Hochwasserrisiko: Das geplante Baugebiet steht bei Starkregen oder anhaltenden Regenfällen unter Wasser (Überschwemmungsgebiet). Auch die angrenzende, bestehende Bebauung hat bereits mit schwankenden Grundwasserständen zu kämpfen. Nach der Aufschüttung des Geländes besteht die Gefahr einer Überschwemmung anderer Flächen, z.B. im benachbarten Wohngebiet.

Durch die wechselnden Wasserstände des Schichten- und Sickerwassers infolge der Aufschüttung, Trockenlegung etc. muss mit Schäden an der bestehenden Bausubstanz in der Nachbarschaft gerechnet werden. Setzungsrisse, Feuchteschäden und Schäden an Versorgungsleitungen führen zu einer finanziellen Belastung/Schädigung der Anwohner. Bekannt ist, dass an einigen angrenzenden Häusern - nur wenige Jahre nach der Bebauung von Wüllenricht I und II - Setzungsrisse aufgetreten sind - wie folgende aktuelle Fotos belegen.



Ein überfluteter Keller nach Starkregen ist für einige Anwohner der Straßen "Am Schlagfeld", "Am Holzfeld" und "Am Angerfeld" keine Seltenheit. Darauf muss die Gemeinde vorbereitet sein.

Um die Beseitigung der Schäden müssen sich die Anwohner in der Regel selbst kümmern. Oder wird die Gemeinde die Amtshaftung übernehmen und zukünftig für solche Schäden aufkommen?

Hochwasserrisiko und Gewässerschutz? Starkregenereignisse nehmen zu!

➔ Auch wenn erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder ein Risikogebiet dargestellt wird, kann sich für die Gemeinde eine Pflicht zur Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans ergeben! ·

**Umwelt und Natur:**

- Besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?
- Wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beauftragt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
- Sind die Gutachten zum Artenschutz und zur Tierökologie inkl. Bestandsdarstellung einzusehen?
- ➔ Die floristische Erfassung im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide) ist erfolgt. Aber welche Tierarten sind hier beheimatet? Welche Untersuchungsergebnisse liegen dazu vor?

Bei der Wiese handelt es sich um das letzte Biotop in der näheren Umgebung. Hier sind im Gegensatz zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen seit mindestens 30 Jahren(!) keine Pestizide oder Dünger zum Einsatz gekommen. Sie bietet ungestörten Lebensraum für viele heimische Tier- und Pflanzenarten. Dazu gehören u.a. Fledermäuse, Rebhühner, der seltene Ameisenbläuling, Feldsperling, Kiebitz, Weißstorch, Graureiher, Feldhase, Grünspecht, Rostgänse, Stockenten, Bachstelzen, Rotschwänzchen, Rothkehlchen, Blaumeisen und andere Tierarten.

- Liegen entsprechende Gutachten zum Artenschutz und zur Tierökologie inkl. Bestandsdarstellung vor? Wenn ja, wo sind diese einzusehen?
- Aufgrund der Ergebnisse aus der naturschutzrechtlichen Betrachtung des Areals sind notwendige Ausgleichsflächen definiert worden sein. Diese sollen in der Gemarkung Rengersricht verortet werden, also viel zu weit weg (vor allem in unmittelbarer Nähe der 20 kV-Freileitung).
- ➔ Nach welchen Richtlinien kann eine 1 ha große Ausgleichsfläche als gleichwertig zu den 2,7ha des Geländes Wüllenricht III angesehen werden? Wie ist die Qualität der Ausgleichsfläche in Bezug auf einen langjährigen Verzicht von Pestiziden und Düngern bewertet worden? Gibt es dazu einen Bericht? Wenn ja, wo kann man diesen einsehen?
- Sind Voruntersuchungen zum Thema Bodenschutz bei Baumaßnahmen, Bohrungen im Untergrund und Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen geplant? Stichwort "Keller und Tiefgaragen"!
- Wenn ja, wo können die Baugrund- und Bodengutachten eingesehen werden?
- Reicht das Kanalnetz für zusätzliche Mengen an Abwasser und Regenwasser aus?
- In welchem Zustand befindet sich die Kläranlage?
- ➔ Der notwendige Ausbau/Erweiterung der Kläranlage und die Kanalgebühren werden eine zusätzliche finanzielle Belastung für alle Anwohner Seligenportens bedeuten. Es fehlen jegliche Informationen zu den Umlagen, die auf uns zukommen werden.

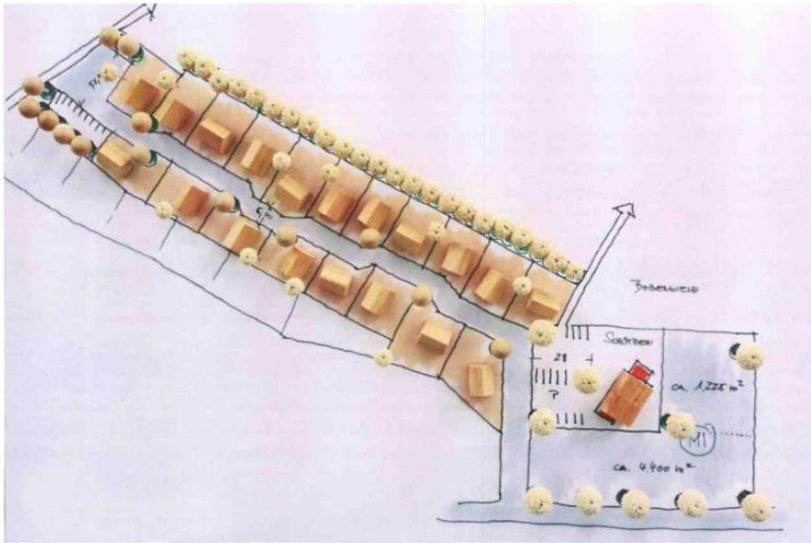
**Infrastruktur:**

- Wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen?
- ➔ Zu erwarten ist eine unzumutbare Verkehrsbelastung/Überlastung der Anwohnerstraße "Am Schlagfeld" als einzige Erschließung des geplanten Neubaugebietes. Hier fehlt es an einer intelligenten Verkehrsführung, um die Einfahrten in das Viertel zu optimieren.
- Die unverhältnismäßig hohe Anzahl von Mehrfamilienhäusern wird zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Was bedeutet das für den Erhalt der Spielstraße?
- Sind Tiefgaragen ökologisch vertretbar?

**Organisatorisches:**

- Den Anwohnern wurde im Vorfeld (vor dem Beschluss des Bebauungsplanes) eine Ortsbegehung mit dem Bürgermeister angekündigt. Warum hat dieser Termin nicht stattgefunden?
- Wann wird die erste öffentliche Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung stattfinden?

Variante 1



Variante 2



Luftbild 2 ehem SVS



### Bürger 3 – 28.01.2024

Die geplante Zufahrt auf dem unbebauten Grundstück zwischen Am Schlagfeld 5 und Am Schlagfeld 9 ist in den vorläufigen Plänen nicht korrekt eingezeichnet.

Wie mit Hr. Langner vereinbart, ist die Zufahrt mittig zwischen den beiden Häusern vorgesehen. Bitte berücksichtigen Sie dies und ich bitte diesbezüglich auch um eine Rückbestätigung bis 01.03.24.