

Bekanntmachung



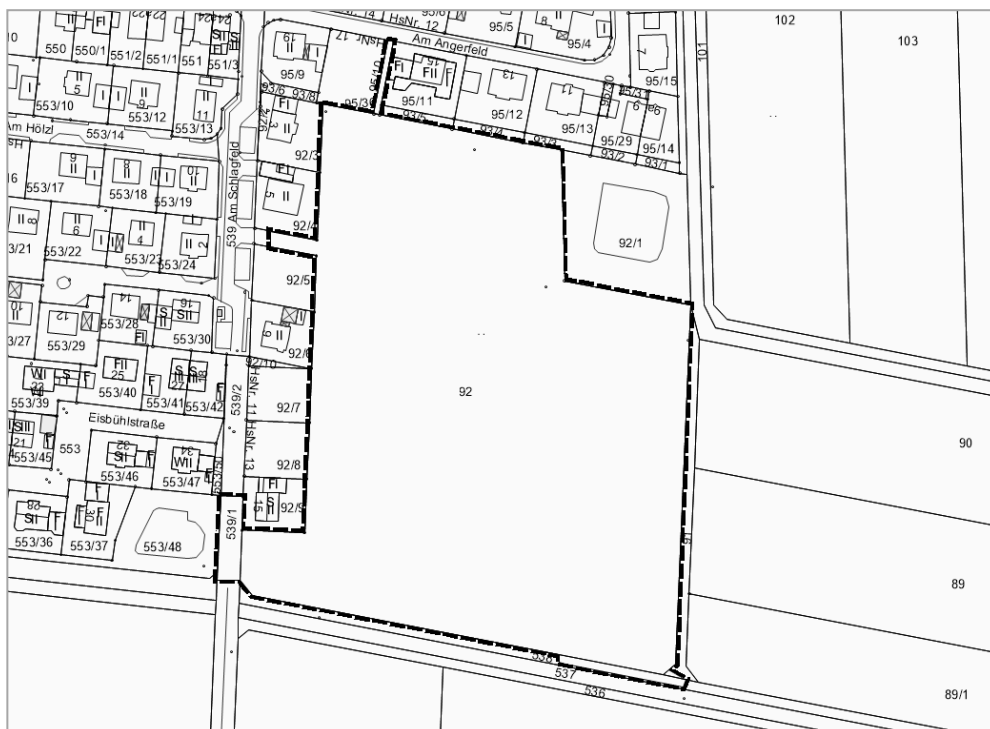
I. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- **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“)**
- **4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in diesem Bereich**

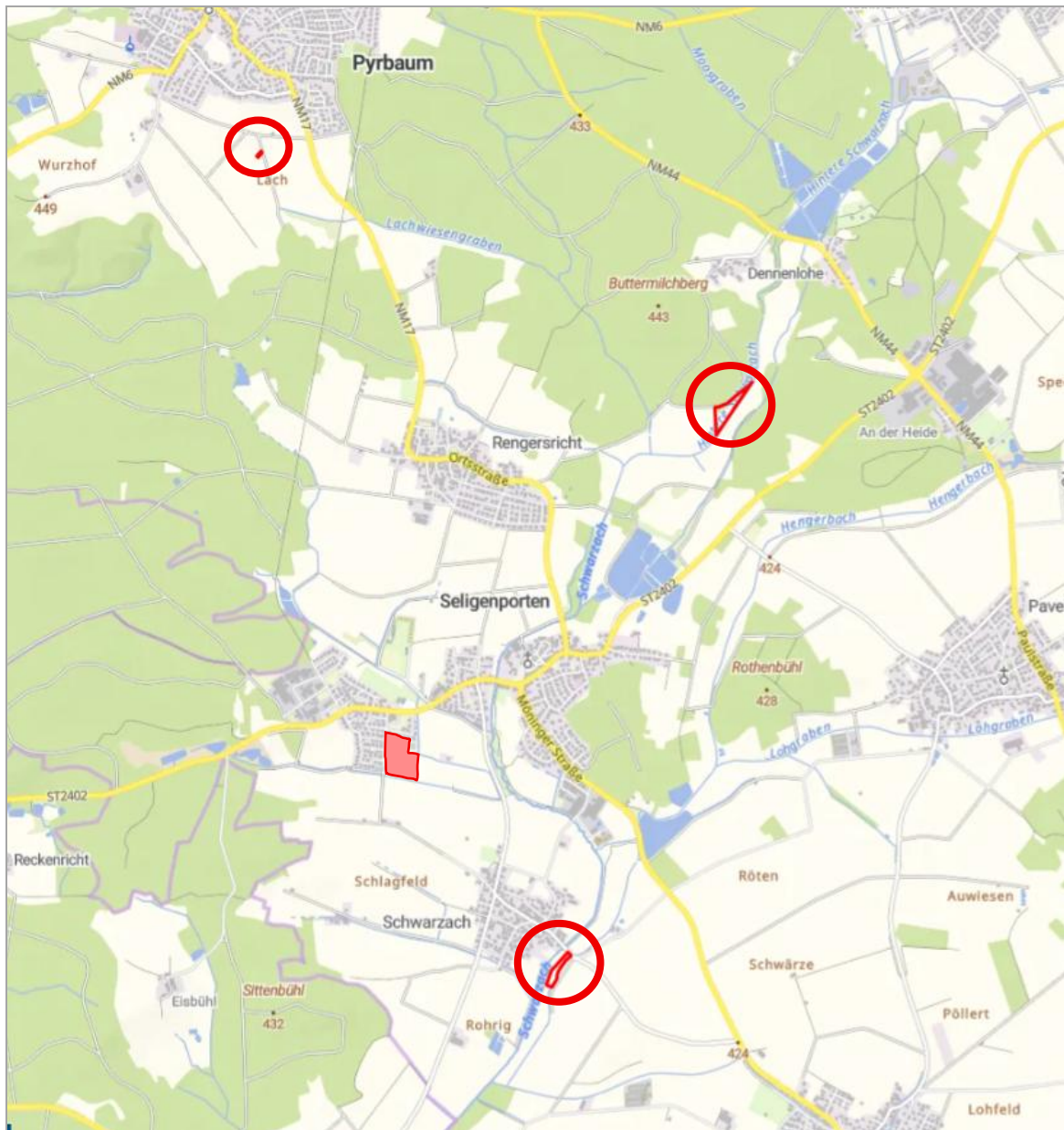
Der Marktgemeinderat des Marktes Pyrbaum hat in seiner Sitzung vom 19.05.2026 die Entwürfe des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Wüllenricht III mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht", 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Wüllenricht BA II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 („Am Bahnhof Seligenporten“) sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 91, 92, 95/10, 538 und 539/1, jeweils Gemarkung Seligenporten. Er befindet sich südöstlich im Ortsteil Seligenporten.

Die Lage und Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos)



Die externe Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und umfassen Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 352, Gemarkung Rengersricht, Fl.Nr. 474, Gemarkung Seligenporten und Fl.Nr. 466, Gemarkung Pyrbaum.



Die Entwürfe sind einschließlich Begründung und umweltbezogener Informationen in der Zeit

vom 08.06.2026 bis einschließlich 13.07.2026

über die Homepage des Marktes Pyrbaum unter <https://pyrbaum.de/bekanntmachungen/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/index.html> veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können alternativ im Rathaus Pyrbaum (Marktplatz 1, 90602 Pyrbaum, Zimmer Nr. 10) während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und montags zusätzlich von 14:00 – 16:00 Uhr sowie donnerstags zusätzlich 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Sie können bei Bedarf aber auch schriftlich in der Verwaltung des Marktes Pyrbaum abgegeben oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Vorhandene Informationen zu
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion • Ortsbild
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen • Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete • Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts • Ausgleichsflächen/ Eingriffsermittlung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale • Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen • Bodengutachten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser • Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung • Überschwemmungsgebiet

	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer: Weiherholzgraben und Weiherschlaggraben • Renaturierung Schwarzach/Gewässerausbau • Wassersensibler Bereich • Hochwasserschutz • Niederschlagswasser/Regenrückhaltebecken • Einleitung Weiherholzgraben • Starkregenereignisse • Sicker- und Schichtenwasser
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion • Erfordernisse des Klimaschutzes
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes • Ortsuntypische Bebauung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmalern
Sonstige/allgemeine Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen unter den Schutzgütern • Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern • Nutzung erneuerbarer Energien • Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB • Darstellung von Landschaftsplänen • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach-teiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Bedarfsbegründung • Zunahme Verkehr • Erschließungsplanung • Anbindung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, diese sind:

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH 31.03.2026)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Wüllenricht III im Markt Pyrbaum (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler 12.07.2024)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum geplanten Baugebiet „Wüllenricht III“ in Seligenporten (Büro Genista 22.11.2023)
- Floristische Erfassungen im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide) bei Seligenporten (Büro Genista 29.09.2023)
- Starkniederschlagsbetrachtung – Zusammenfassung (KBR Ingenieure GmbH April 2026)

- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 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 veröffentlicht ist.

Markt Pyrbaum, 28.05.2026

gez.
Langner
Erster Bürgermeister