TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
GEMEINDE BERG b. NEUMARKT i.d. Opf. 90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0

15.09.2026

Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Brühl“

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.,
  - Bauamt
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn*****
- Bundesnetzagentur, Bonn
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. Opf.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Staatliches Bauamt Regensburg – *keine weitere Beteiligung erforderlich******
- Bundesamt für Flugsicherung, Langen
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- PLEdoc GmbH, Essen
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Kreisbrandrat, Berg b. Neumarkt i. d. Opf. – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Markt Lauterhofen

** sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i. d. Opf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt

<u>Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet</u>.

Regierung der Oberpfalz – 30.04.2026

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Brühl“ am Hauptort Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Der Vorhabenbereich befindet sich am westlichen Ortsrand zwischen bereits vorhandener Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal und umfasst eine Fläche von 1,7 ha. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, beabsichtigt ist nun die Entwicklung von 26 Bauparzellen.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Bewertungsmaßstab

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB). Prüfmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) dar.

<u>LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen</u>

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).

<u>LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot</u>

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 (LEP 3.1.1 G).
Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1 G).
Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1 G).

<u>LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</u>

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […] (LEP 3.3 Z).

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Brühl“ am Hauptort der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. entspricht weitgehend den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Begründung

Der Vorhabensbereich ist an den Hauptort Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und damit an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird eine bestehende Siedlungslücke in zentraler Lage am Hauptort Berg geschlossen, der Bereich ist auf Ebene des Flächennutzugsplanes bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. In Anlehnung an die „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 01.04.2026) des StMWI kann in diesem Fall auf eine detaillierte Bedarfsprüfung verzichtet werden (vgl. insb. LEP 1.2.1, 3.1.1 und 3.2).

Im Sinne des LEP-Grundsatzes 3.1.1 sollte die Bebauung jedoch flächensparend und bedarfsorientiert erfolgen, und damit insbesondere auch Wohnformen für verschiedene Altersgruppen beinhalten. Durch die Lage am Hauptort mit diversen gut erreichbaren Einrichtungen der Daseinsvorsorge erscheint der Vorhabenstandort etwa für (barrierearme) Wohnangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder auch Mehrparteienwohnhäuser besonders gut geeignet.

Aufgrund der Lage des Vorhabensbereichs innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtäler und Seitentäler bei Oberölsbach“ (RP Regensburg B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, am vorliegenden Standort Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern und Doppelhäuser zu errichten. Barrierearmes Wohnen ist dabei prinzipiell möglich. Mehrparteienwohnhäuser sollen aufgrund der gegebenen nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen hier hingegen nicht ermöglicht werden.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Berg befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, einschließlich der Siedlungsflächen. Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine größere Siedlungslücke zwischen bereits vorhandener Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Es liegt somit nicht in unmittelbarer freier Landschaft.
Nach Ansicht der Gemeinde ist es hier angemessen und ausreichend, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in Form der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen (insb.

Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Baugrundstücke, Einschränkung Nadelgehölzhecken, Verwendung insektenschonender Beleuchtung) gerecht zu werden.

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg wird beachtet, von deren Seite bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es erfolgt keine Planänderung.

Regionaler Planungsverband Regensburg – 30.04.2026

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Festlegung B II 1.2 des Regionalplans Regensburg, wonach eine verstärkte Siedlungsentwicklung u.a. in den Räumen Neumarkt i.d.OPf. mit Berg b. Neumarkt i.d.OPf./Postbauer-Heng/Pyrbaum angestrebt werden soll.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtäler und Seitentäler bei Oberölsbach“ (Regionalplan Regensburg B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt daher besonderes Gewicht zu.
Entsprechend B II 1.3 des Regionalplans Regensburg soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

<u>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Berg befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, einschließlich der Siedlungsflächen. Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine größere Siedlungslücke zwischen bereits vorhandener Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Es liegt somit nicht in unmittelbarer freier Landschaft.
Nach Ansicht der Gemeinde ist es hier angemessen und ausreichend, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in Form der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen (insb. Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Baugrundstücke, Einschränkung Nadelgehölzhecken, Verwendung insektenschonender Beleuchtung) gerecht zu werden.

Die Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen werden beachtet, von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde keine Einwände vorgebracht.

Es erfolgt keine Planänderung.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 22.04.2026

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der o.g. Planungsraum (Ausgleichsfläche) betrifft das Bodendenkmal D-3-6634-0128, Mesolithische Freilandstation.

Bei Freilandfundstellen alt- und mittelsteinzeitlicher Gruppen handelt es sich um topographisch günstige, jeweils saisonal aufgesuchte Areale. Typische Spuren dieser Aufenthalte von Jäger- und Sammlergruppen sind Feuerstellen, Grubenbefunde, Stein(platten)-Lagen, Knochenreste der Jagdfauna sowie in Einzelfällen Bestattungen, insbesondere aber Konzentrationen von Steinwerkzeugen sowie die kleinteiligen Reste ihrer Herstellung. Wegen der wiederholten saisonalen Nutzung über einen längeren Zeitraum hinweg setzen sich diese Fundstellen oft aus einer Vielzahl sich ggf. überlagernder Fund- und Befundkonzentrationen der einzelnen Aufenthalte zusammen und erreichen als Gesamtfundstelle daher häufig eine erhebliche Ausdehnung.

Die Zustimmung zu einer notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 für jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann daher nur in Aussicht gestellt werden, sofern vorab die bodendenkmalfachlich besonders sensiblen Teilflächen durch eine geeignete Voruntersuchung eingegrenzt werden.

Diese kann je nach Denkmalgröße, Topographie, Landnutzungsgeschichte und Bodenbeschaffenheit durch geeignete Voruntersuchungen erfolgen. Diese Voruntersuchungen können in Form wiederholter Oberflächenbegehungen mit Einzelfundeinmessungen, Bohrsondagen oder Siebsondagen, sowie ggf. geoarchäologische Untersuchungen einzelner Teilflächen erfolgen. Das zuständige Referat der Bodendenkmalpflege berät den Veranlasser bei den weiteren Schritten und stellt auf Anfrage kostenfrei ein geeignetes Sondagekonzept mit Anforderungs- und Leitungsbeschreibung zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass bei Feststellung einer besonders ungestörten Denkmalerhaltung in Teilbereichen eine fachliche Zustimmung für Bodeneingriffe in diesen Bereichen auf Grund des hohen Denkmalwertes nicht in Aussicht gestellt werden kann. Sofern sich auf Grundlage der Voruntersuchung Bodeneingriffe als denkmalrechtlich zustimmungsfähig erweisen, kann die notwendigen Dokumentation in Abhängigkeit von der Funddichte auch bei kleinräumigen Bodeneingriffen einen erhöhten zeitlichen und finanziellen Aufwand bedeuten.

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Besprechungstermins ([redacted]@blfd.bayern.de), bei dem das Vorhaben ausführlich behandelt wird und mögliche Alternativen aufgezeigt werden, die zukünftige Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermeiden oder verringern.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist bereits erfolgt und es ist ggf. ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die abschließende Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bodendenkmals erfolgt vor Maßnahmenbeginn.

Es erfolgt keine Planänderung.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 17.04.2026

Es soll ein Wohnbaugebiet entstehen auf weitgehend landw. Flächen, 1,6 ha Umfang, 26 Wohngrundstücke. Die Flurnummern 1444, 1445 und 1446 formen ein Wiesenfeldstück, das derzeit keinen offiziellen Bewirtschafter mehr hat.
Dasselbe gilt für das sich nördlich anschließende Wiesenfeldstück (1443/3, 1443/2, 1143/1, 1440). Die Flächen haben mittlere Güte, Grünlandzahl um 44.
Solcher dauerhafter Verlust landw. Erzeugungsflächen ist hinsichtlich Ernährungssituation und Existenzmöglichkeit von Landwirten deutlich nachteilig.

Als externe Ausgleichsfläche sind 2071 qm von Flurnr. 1156, Gmk Stöckelsberg, Ackerzahl um 26 vorgesehen. Die Fläche erscheint hierfür geeignet.

Waldrechtliche oder forstwirtschaftliche Belange sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Die Flurnummern 1444, 1445 und 1446 bieten sich aufgrund ihrer Lage zwischen vorhandener Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal besonders gut für die Entwicklung eines Wohngebietes an, für das entsprechender Bedarf besteht.

Unter Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit dem städtebaulichen Interesse an einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung wird daher an der Planung festgehalten.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 20.04.2026

Wir bitten darum, uns im Nachgang den Behandlungsbeschluss zu unserer Stellungnahme zukommen zu lassen (poststelle@wwa-r.bayern.de).

Im Rahmen der Bauleitplanung weisen wir auf folgende hilfreiche Veröffentlichungen hin:

- „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (Arbeitshilfe von StMB und StMUV)
- „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Landesamt für Umwelt)

Zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Ludwig-Main-Donau-Kanal ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum ehemaligen Ludwig-Main-Donau-Kanal liegen, sind genehmigungspflichtig (nach Rechtsverordnung der Regierung, Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand **muss** durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Das Planungsgebiet liegt in kleinen südlichen Teilen im wassersensiblen Bereich. Mit einem eher oberflächennahen Grundwasserstand ins Gewässer muss gerechnet werden. Wir begrüßen bereits die Hinweise hinsichtlich der Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG im Falle einer Grundwasserfreilegung und der Erlaubnispflicht im Falle einer Gewässerbenutzung (z.B. Bauwasserhaltung/Einbringen von Stoffen).

Vorschlag für Festsetzungen:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Ge-

ländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten."

4 Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

4.1. Vorsorgender Bodenschutz

Böden, die hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen wie z.B. Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft, Wasserhaushalt, Klimaschutz etc. besonders wertvoll sind, sollen erhalten bleiben und Bauvorhaben stattdessen auf weniger wertvollen Böden geplant werden. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.

Für die Entsorgung überschüssiger Massen ist rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Wir weisen darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserversorgung der Brunnen Berg liegt.

6 Abwasserentsorgung

6.1. Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

6.2. Häusliches Schmutzwasser

Für das RÜB 04 „Berg-Süd" ist eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit erforderlich. Wie in der Begründung bereits angegeben, ist auf Grundlage der Ergebnisse der Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Abwasserkanäle im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens RÜB 04 „Berg-Süd" eine technische und wirtschaftliche Lösung zur abwassertechnischen Erschließung im Baugebiet „Zum Brühl" zu erarbeiten. Die Unterlagen sind der KVB und dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Aussagen zu der Kapazität der Kläranlage wurden nicht getroffen. Laut dem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes ist bei Erschließung des Baugebietes nicht mit einer Überlastung der Kläranlage zu rechnen. Aufgrund des bestehenden hohen Fremdwasseranteil im Mischwasserkanalnetz ist eine Einleitung von Drainagewasser aus dem neuen Wohngebiet nicht zulässig.

Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen

6.3. Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen sollen vor Einleitung in die Mischwasserkanalisation Alternativen (Versickerung) geprüft werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo vom Nutzungszweck her möglich und die Empfehlung der Verwendung von privaten Zisternen wird dahingehend begrüßt.

Auch wird begrüßt, dass Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen privaten Versickerung geschaffen werden sollen. Die Prüfung und Möglichkeit der Versickerung sollte jedoch auch in den Festsetzungen entsprechend konkretisiert und hervorgehoben werden. **Die Versickerungsfähigkeit inkl. Angabe des mittleren höchsten Grundwasserstandes ist exemplarisch für repräsentative Stellen mittels Sickertest oder Baugrundgutachten zu prüfen.**

Der für eine Versickerung und Rückhaltung notwendige Flächenbedarf gemäß DWA - A 138-1 muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Ebenso muss für die Versickerungsanlagen ein Abstand zu benachbarten Flurstücken eingehalten werden. Aufgrund des oberflächennahanstehenden Grundwassers ist eine Versickerung, eventuell nur über oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden) möglich. Die mögliche Nichteinhaltung von 1 m zum Bemessungswasserstand ist kein generelles Ausschlusskriterium. Sofern eine Versickerung ausgeschlossen werden kann, kann der bereits angedachten gedrosselten Einleitung in den MW-Kanal unter Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit zugestimmt werden. Ggf. sind Überlegungen anzustellen, das neue Baugebiet für zukünftige Umstrukturierungen des Kanalnetzes der Gemeinde Berg im Trennsystem zu erschließen. Auch bei nicht sofortiger Umsetzung bzw. Benutzung eines Trennsystems, ist die Möglichkeit der Nutzung für zukünftige Änderungen gegeben. Hintergrund dafür ist die Vielzahl der Entlastungsanlagen an teils schwachen Vorflutern und die Einleitungen in die Schwarzach, wobei die Entlastungshäufigkeiten bei ggf. zukünftig strengeren Anforderungen reduziert werden müssen. Die Entwässerungskonzeption darf gerne mit dem WWA-R, Fr. Ataman, abgestimmt werden (E-Mail: aylin.ataman@wwar.bayern.de; Tel: +49 94178009235).

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden"

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."

7 Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung der Niederschlagswasserentsorgung
- Bodengutachten/Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und zum MHGW

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Zu 1. Lage im 60 m Bereich eines Gewässers:
Die Darstellung der 60 m Linie wird wie angeregt im Plan ergänzt, dazu der entsprechende Hinweis.

Zu 2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen:
Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut / Potentielle Fließwege bei Starkregen des Bayerisches Landesamt für Umwelt zeichnen sich keine besonderen Risiken für den Bereich des Plangebietes ab.
Der Hinweis auf § 37 WHG wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländeverhältnisse sind keine relevanten natürlichen Abflussbahnen erkennbar. Eine Beeinträchtigung höher oder tiefer liegender Grundstücke durch die Planung ist daher nicht zu erwarten. Die Vorgaben des § 37 WHG sind bei der Umsetzung der Planung jedoch grundsätzlich durch die Bauherrschaft zu beachten. Dies wird zur Beachtung durch die Bauherrschaft unter Hinweis D.3 ergänzt.

Zu 3. Grundwasser:
Eine Baugrunduntersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Untersuchung sind die Deckschichten teilweise grundwasserführend. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen zeitweise hohe Grundwasserstände bzw. drückendes Wasser auftreten können. Entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind daher grundsätzlich geboten.
Mangels einer geeigneten Rechtsgrundlage und gemäß den Empfehlungen der Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zum Schutz vor hohen Grundwasserständen werden die empfohlenen Schutzmaßnahmen nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Vorsorgemaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände obliegen der Bauherrschaft und deren Planungsbüros. Durch den entsprechenden Hinweis wird die Bauherrschaft auf die möglichen Grundwasserstände und die erforderlichen Vorsorgemaßnahmen aufmerksam gemacht.

Zu 4. Altlasten und Bodenschutz:
Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis zu Aushubarbeiten und auftretenden Auffälligkeiten. Ein Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz mit jeweils gültigen DIN Normen wird zur Beachtung durch die Bauherrschaft ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Zu 5. Wasserversorgung:
Die Vorgaben zur Wasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Zu 6. Abwasserentsorgung:
Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept wird derzeit überarbeitet.
Die Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neue Baugebiete im Trennsystem zu entwässern kann für das Baugebiet „Zum Brühl“ nicht umgesetzt werden. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine ortsnahe Versickerung aufgrund des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein aufnahmefähiges Fließgewässer scheidet aufgrund der großen Entfernung und dem damit verbunden unvertretbaren wirtschaftlichen Aufwand aus. Daher ist die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes „Zum Brühl“ entsprechend der umliegenden bestehenden Mischkanalisation im Mischsystem vorgesehen.

Somit werden die im Baugebiet „Zum Brühl“ anfallenden Abwässer über die bestehende Mischkanalisation im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbauwerkes RÜB 04 „Berg-Süd“ abgeleitet und von dort über eine Abwasserschiene der Kläranlage zugeführt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation bis zum Regenüberlauf RÜ 14 „Gartenstraße“ wurde rechnerisch überprüft. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes unterhalb des RÜ´s bis zum RÜB 04 „Berg Süd“ wird derzeit noch überprüft. Durch einen zusätzlich im Plangebiet geplanten Regenrückhaltekanal ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der zusätzlichen Abflüsse aus dem Baugebiet „Zum Brühl“ sich das Risiko einer kanalindizierten Überflutung in diesem Bereich erhöht. Das Baugrundgutachten wird zum Entwurf ergänzt und in der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.

Eine Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, ist aufgrund der o.g. Ausführungen nicht erforderlich. Der geplante Regenrückhaltekanal wird im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen errichtet. Auch die weiteren Festsetzungen zur Versickerung werden nicht übernommen, da eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation richtet sich im Übrigen nach den Vorgaben der geltenden Entwässerungssatzung.

Die nicht die Versickerung betreffenden Hinweise zu Dränwasser und den Rückstauebenen werden wie angeregt ergänzt.

Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern – 23.03.2026

Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen. Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbaulastträgers mehrere hundert Meter von der Bundesautobahn A3 entfernt.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Gemeinde sind aufgrund der Entfernung keine erheblichen Immissionen durch den Verkehr auf der BAB A3 auf das Plangebiet zu erwarten.

Es erfolgt keine Planänderung.

Bayernwerk Netz GmbH – 31.03.2026

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb je Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der gewünschte Standort ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen.
Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die

VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Leitung führt als Niedrigspannungsleitung zur Hausnummer 29 Ludwigstraße und befindet sich in der geplanten Erschließungsstraße (aktuell nur befestigt, nicht versiegelt). Die Ausführungen sind insbesondere für die Erschließungsplanung relevant und werden durch die Gemeinde zur Beachtung an das die Erschließungsplanung bearbeitende Ingenieurbüro weitergeleitet.

Für die Errichtung der Transformatorenstation wird an entsprechender Stelle im Bebauungsplanentwurf eine Versorgungsanlage ergänzend festgesetzt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 30.04.2026

Grundsätzlich begrüßt es der BUND Naturschutz, wenn Baulücken im Innenbereich geschlossen werden sollen, anstatt weitere neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen. Das von der Gemeinde geplante Wohnbaugebiet erscheint deshalb auf den ersten Blick eine gelungene Nutzung der bisher nicht bebauten Fläche zu sein. Auch die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche scheint diese Einschätzung zu unterstützen. Bei der Erstellung des FNP haben aber offensichtlich Gesichtspunkte des Klimaschutzes und des Landschaftswasserhaushalts noch keine große Rolle gespielt.

Mittlerweile haben sich aber aufgrund der Erfordernisse zum Klimaschutz neue Bewertungsmaßstäbe ergeben, die so schwerwiegend sind, dass wir diese Planung vorerst ablehnen müssen.

Begründung:

Der Untergrund des Planungsgebiets besteht laut Beschreibung aus „Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Sand“. Solchen Böden kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Dieser Bodentyp ist Lebensraum für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Gleyböden können große Wassermengen speichern, dadurch ist der natürliche Wasserrückhalt durch die verzögerte Wasserabgabe erhöht. Gleyböden leisten einen großen Beitrag zur Grundwasserneubildung, die durch den Klimawandel und vor allem die falsche Landnutzung ohnehin schon sehr stark beeinträchtigt ist.

In Trockenperioden oder Hitzephasen bewirken sie aufgrund der hohen Evapotranspiration des Bodens und der Pflanzen eine wohltuende Kühlung. Auf solchen Böden ein Wohnbaugebiet zu planen, widerspricht dem Vorsorgeprinzip für nachkommende Generationen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Boden ausgetauscht oder stark entwässert werden muss, um dort überhaupt stabile Bauwerke errichten zu können. Deshalb ist offenbar auch das ganze Kapitel zur Entwässerungssituation sehr vage gehalten. Um eine Stellungnahme dazu abgeben zu können, sind Aussagen in der Begründung, die mit „vermutlich“ beginnen, nicht gerade hilfreich. Planungsunterlagen sollten eigentlich entsprechend ihrer Anspruchsfunktion vollständige Angaben zur Verfügung stellen, um Einspruchsberechtigten eine umfassende Information zu ermöglichen.
Folgende Unterlagen müssen meiner Meinung nach noch nachgeliefert werden:

- ein ausführliches **Bodengutachten**
- ein **Grundwassergutachten**, das auch den jahreszeitlichen Verlauf berücksichtigt

Auch die lapidare Bemerkung, dass die Vorschrift für neue WA-Gebiete, Abwasser und Niederschlagswasser im Trennsystem zu entsorgen, nicht eingehalten werden kann, kann so nicht akzeptiert werden. Hier muss ein den Erfordernissen des Klimaschutzes angepasstes **Entsorgungskonzept im Trennsystem** vorgelegt werden. Grundlage für jede Nutzung ist aber, dass keinesfalls der Boden trockengelegt oder entwässert werden darf.

Leider wird auch bei diesem Baugebiet nicht näher auf die Abwasserentsorgung eingegangen. Hier muss der **Nachweis** geführt werden, dass die zur Reinigung der Abwässer vorgesehene **Kläranlage** die neuen Mengen ohne Probleme aufnehmen kann. Die Kläranlage in Berg hat nur eine Größe von 10.000 EW. Sie hat wohl die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit schon erreicht. Vor allem muss auch nachgewiesen werden, dass **die Schwarzach als Vorfluter weitere Belastungen verkraften kann**. Dieses Gewässer dient schon der Kläranlage in Neumarkt als Vorfluter und später auch der Stadt Altdorf. Die Wasserqualität der Schwarzach ist ohnehin nicht als gut zu bezeichnen und wird sich womöglich durch zusätzliche Einleitungen noch weiter verschlechtern.

Positiv bewertet können zwar viele Festsetzungen werden **(fett gedruckt = Ergänzungen)**:

- Zulässigkeit von Dachbegrünungen **nicht nur auf Nebengebäuden**
- Unzulässigkeit von Nadelgehölzhecken über 3 m Länge sowie Kies- und Steingärten > 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung **(Hier müssen aber Laubgehölzhecken gefordert werden)**
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen **(Sie müssen vorgeschrieben werden)**
- Zur **freien Landschaft** hin sind keine durchgehenden Sockel zulässig **(Sockel besser durch-gehend unzulässig!)**

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach unten abstrahlende, insektenschonende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden.

Durchaus positiv ist auch der relativ kleine Zuschnitt der Bauplätze, allerdings könnten auch Reihenhäuser zugelassen werden.

Der Punkt 4 in den Hinweisen im Bebauungsplan sollte als Festsetzung übernommen werden:

„Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.“
Begründung: Festsetzungen sind rechtsverbindlich, Hinweise leider nicht!

Aber insgesamt gesehen überwiegen die Bedenken gegen diesen Bebauungsplan, weshalb er abzulehnen ist.

Wir würden uns über die Beteiligung am weiteren Verfahren freuen und erwarten vor allem auch das Ergebnis der Abwägung. Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neue Baugebiete im Trennsystem zu entwässern kann für das Baugebiet „Zum Brühl“ nicht umgesetzt werden. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine ortsnahe Versickerung aufgrund des anstehenden bindigen Bodens nicht möglich ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein aufnahmefähiges Fließgewässer scheidet aufgrund der großen Entfernung und dem damit verbunden unvertretbaren wirtschaftlichen Aufwand aus. Daher ist die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes „Zum Brühl“ entsprechend der umliegenden bestehenden Mischkanalisation im Mischsystem vorgesehen. Die Baugrunduntersuchung beinhaltet auch Ausführungen zum Grundwasser und jahreszeitlich bedingten Schwankungen.

Die Kapazitäten der Kläranlage werden vom Wasserwirtschaftsamt bestätigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden für ausreichend und angemessen erachtet, um einerseits den grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen und die Möglichkeit der solarenergetischen Nutzung nicht einzuschränken, gleichzeitig der zukünftigen Bauherrschaft aber auch ein gewisses Maß an Gestaltungsspielraum zu belassen. Dachbegrünungen sind bereits allg. zulässig. Die Gemeinde hält an der Festsetzung zu untergeordneten Nadelgehölzhecken, kürzer als 3 m, fest.

Reihenhäuser sollen aus städtebaulichen Gründen weiterhin nicht zulässig sein. Dies entspricht der überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur der näheren Umgebung und dient der Wahrung des bestehenden Gebietscharakters.

Der bisherige Hinweis D.4 wird in Bezug auf Zisternen als Festsetzung ergänzt (mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je angefangene 100 m² nicht begrünter Dachfläche), die weitere Aspekte

werden als Hinweis belassen, es besteht kein städtebauliches Erfordernis, hier ergänzende Festsetzungen zu treffen.