

Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.

Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

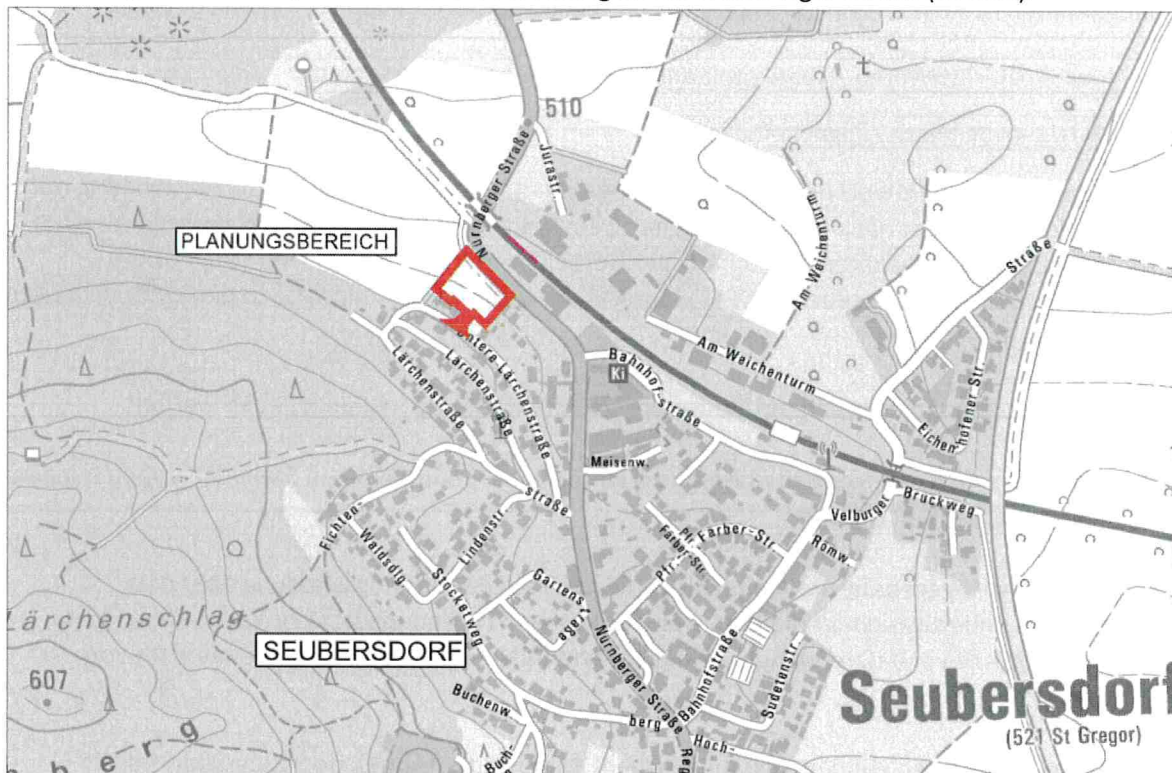
Bekanntmachung der Veröffentlichung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.12.2025 den **Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WA „Seubersdorf Nord-West 1“** gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Geltungsbereich:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Planungsbereich liegt im Norden des Hauptortes Seubersdorf i.d.OPf auf dem bisher unbebauten Flurstück 652/8 der Gemarkung Seubersdorf, mit nördlicher Anbindung an die Nürnberger Straße (St2660).



Ziel und Zweck der Planung:

Ein Vorhabenträger plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern und von fünf Doppelhäusern sowie eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung der Wohnbebauung.

Verfahrensart:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Nach Antrag eines Vorhabenträgers wurde durch den Gemeinderat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand vom 21.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024 statt.

Beteiligung der Öffentlichkeit – Veröffentlichung:

Der Entwurf ist vom Planungsbüro Bartsch aus Sinzing überarbeitet worden. Der Planentwurf wurde vom Gemeinderat am 18.12.2025 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Jedem Bürger wird nun die Möglichkeit gegeben, sich am Bauleitverfahren zu beteiligen und Anregungen und Bedenken zu äußern und zur Erörterung der Planinhalte.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist im Internet vom 08.04. bis einschließlich 11.05.2026 veröffentlicht unter:

<https://seubersdorf.de/rathaus/bauleitplanung/laufende-bauleitverfahren/>

Andere, leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit:

Zusätzlich werden der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rathaus der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf., Zimmer 001, Schulstraße 4, 92358 Seubersdorf i.d.OPf., während der Veröffentlichungsfrist zu den Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Einschlägige DIN-Normen können ausschließlich im Rathaus der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf eingesehen werden.

Folgende umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung, Fassung 27.01.2026 mit Angaben zu den Schutzgütern Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, Tiere/Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien

sowie die folgende Fachgutachten, Richtlinien und Stellungnahmen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WA Seubersdorf Nord-West 1“ in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf., Büro GEO.VER.S.UM, Cham mit Stand vom 27.06.2025
- Feststellung der Versickerungseignung des Bodens – Gutachten, Geowissenschaftliches Büro Dr. Stefan Bachmann, Vorra, Stand 12.12.2022

Schutzgut Mensch
Direkter Anschluss an bestehendes Wohngebiet, mögliche Immissionen/Vorbelastung durch Straßen, St 2660 und Bahnlinie , Landwirtschaft, Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung, Festsetzung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen und passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Geringfügige Zusatzemissionen durch Fahrverkehr zu erwarten, Geltungsbereich keine überdurchschnittliche Bedeutung für Erholung da landwirtschaftliche Nutzung, Grünordnerische Festsetzungen, Mindestbegrünung, Gestalterische Festsetzungen, keine nennenswerten Emissionen durch elektromagnetische Strahlung, Erschließung durch geplante Straßen mit Anschluss an Bestand gesichert
Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/ Natura 2000-Gebiete
Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerbrache, Vorbelastung durch intensive Nutzung und Anwesenheit des Menschen, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Keine Betroffenheit von Schutzgebieten, Festsetzung Ausgleichsfläche, Beschränkung der max. Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen, Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc., Hinweise zu Empfohlenen Gehölzarten, Klimatoleranten Arten und Artenvielfalt)
Schutzgut Boden
Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Ausgleichsfläche, Entwicklung der Bauflächen in Anschluss an bestehende Baugebiet, Keine Altlasten bekannt, Beschränkung der max. Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen,
Schutzgut Wasser
Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, kein wassersensibler Bereich, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung Beschränkung der max. Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu Hangwasser/ Starkniederschläge/ Schichtwasser/ Grundwasser, Versickerung von Regenwasser
Schutzgut Klima/ Luft
Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, durch Versiegelungen und Bebauungen sind zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, Vorbelastung durch angrenzende Straßen, Beschränkung der max. Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen, Empfehlung zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Südlicher Ortsrand der Gemeinde Seubersdorf, umgebendes Ortsbild ist vorrangig von Wohnbau- und landwirtschaftlichen Flächen geprägt, angrenzend Straßen und Gebäudebestand, leichte süd-ost Neigung, angrenzende Straßen, südlich liegt St 2251, Festsetzung Lärmschutzeinrichtung

Grünordnerische Festsetzungen, Gestalterische Festsetzungen zu Höhenlage, Gebäudehöhen, Dachformen und -Neigungen, Einfriedungen, Geländegestaltung und unbebauten Flächen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Auswertung vorhandener Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler (BayLfD), im Geltungsbereich nicht vorhanden
Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien
Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, erhebliche Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen sind nicht zu erwarten, Entwässerung findet im Trennsystem statt und wird an das bestehende Kanalsystem angeschlossen, Hinweise zu möglichen Altlasten, Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser, Versickerung von Regenwasser, Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Umweltbezogenen Stellungnahmen:

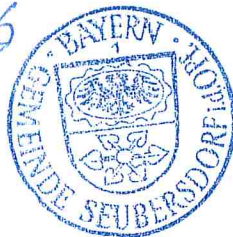
Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB umweltrelevanten Stellungnahmen in Bezug auf eine mögliche Zunahme des Verkehrs im benachbarten Baugebiet eingereicht.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ebenfalls veröffentlicht.

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 wird.

Steiner, den 07.04.2026
AS



Andreas Steiner
 Erster Bürgermeister

ausgehängt am 08.04.2026

abgehängt am