GEMEINDE BERG b. Neumarkt i.d.OPf.

B E K A N N T M A C H U N G

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

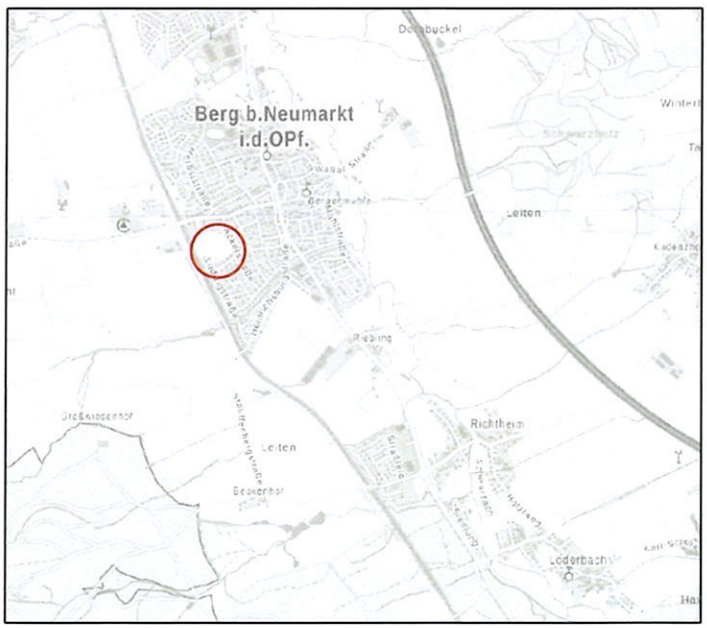
„Zum Brühl“ (Hauptort Berg)

hier: Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat Berg hat in der Sitzung am 24.09.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Zum Brühl“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf. am westlichen Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Es umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurnummern 1431 (TF), 1432, 1433, 1434, 1435, 1436 (TF),1443, 1443/1, 1443/2, 1443/3, 1444, 1445, 1446, 1447 (TF), jeweils Gemarkung Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und hat eine Fläche von ca. 1,7 ha.

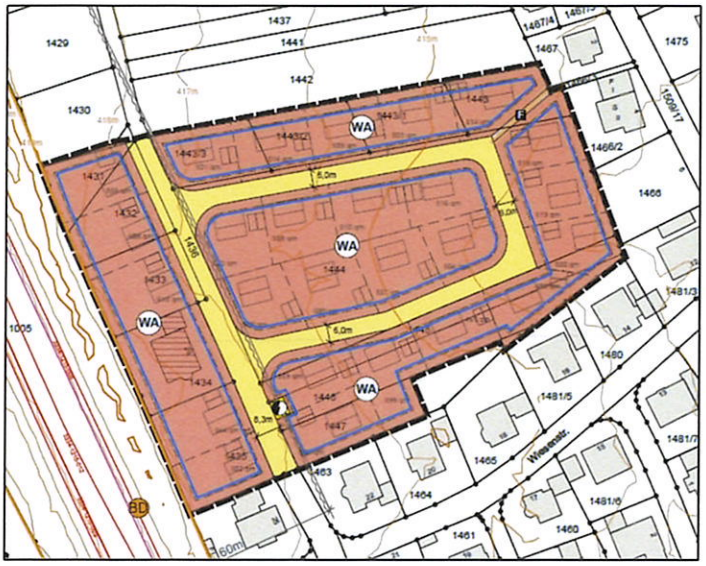
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nachstehend abgebildetem Lageplanausschnitt entnommen werden:



Lageplan zur räumlichen Einordnung

Luftbild

Aushang: 15.10.2026 mit 22.10.2026



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht kann in der Zeit

vom 23. Oktober 2026 bis einschließlich 23. November 2026

im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter

www.berg-opf.de in der Rubrik „Rathaus“ → „Bauleitplanung“
(https://berg-opf.de/rathaus/aemter-im-rathaus/bauamt/bauverwaltung-feuerwehrwesen/)

eingesehen und heruntergeladen werden.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können alternativ im Rathaus der Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. (Zimmer-Nr. 0.15, Herrnstr. 2, 92348 Berg b. Neumarkt i.d. OPf.) während der allgemeinen Öffnungszeiten (jeweils vormittags von 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich am Dienstagnachmittag von 13.30 bis 16.00 Uhr sowie am Donnerstagnachmittag von 13.30 bis 18.00 Uhr) von jedermann 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 in der Verwaltung der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. 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 Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Umweltbezogene Informationen sind in den Planunterlagen zu folgenden Schutzgütern enthalten:

• Mensch	• Fläche
• Tiere und Pflanzen / Artenschutz	• Boden
• Wasser	• Luft / Klima
• Landschaftsbild	• Kultur- und Sachgüter
• Sonstige / allgemeine Umweltbelange	

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Mensch

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion
- Emissionen der BAB A3

Fläche

- Flächenbedarf
- Verlust landwirtschaftlicher Erzeugungsflächen

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biotoptypen
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts
- Dachbegrünung
- Laubgehölzhecken
- Ausschluss Sockel für Durchlässigkeit
- Insektenschonende Außenbeleuchtung

Boden

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale
- Altlasten und Bodenschutz
- Vorsorgender Bodenschutz
- Betroffenheit von Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden
- Bodengutachten

Wasser

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser
- Lage im 60 m Bereich eines Gewässers
- Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen
- Grundwasser
- Altlasten und Bodenschutz
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser
- Landschaftswasserhaushalt
- Betroffenheit von Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden
- Grundwassergutachten
- Entsorgungskonzept im Trennsystem
- Nachweis Kläranlage; Belastung der Schwarzach als Vorfluter
- Verbindliche Verwendung von Zisternen

Luft / Klima

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Landschaftsbild

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes
- Vermeidung von Zersiedelung

Kultur- und Sachgüter

- Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmälern
- Betroffenheit Bodendenkmal D-3-6634-0128, Mesolithische Freilandstation

Sonstige/allgemeine Umweltbelange

- 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
- nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung
- Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach

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

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, vom 18.11.2025
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB *(im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen)*

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf., 13. Oktober 2026

B e r g l e r, 1. Bürgermeister

Hinweis zum Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderanagaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.