

Bekanntmachung
der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan Nr. XXIX Wohngebiet „Am Überheidlein“ im Ortsteil Neuses
Gemeinde Burgoberbach

Der Gemeinderat Burgoberbach hat in der Sitzung vom 26.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXIX Wohngebiet „Am Überheidlein“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Burgoberbach, im südöstlichen Teil des Ortsteils Neuses, auf einer Fläche im Außenbereich Wohnbauflächen zu entwickeln.

Da im Ortsteil Neuses derzeit keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und auch neben den Baumöglichkeiten im Hauptort, in den Ortsteilen die Möglichkeit der organischen Entwicklung möglich sein soll, ist die Planung eine Möglichkeit, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

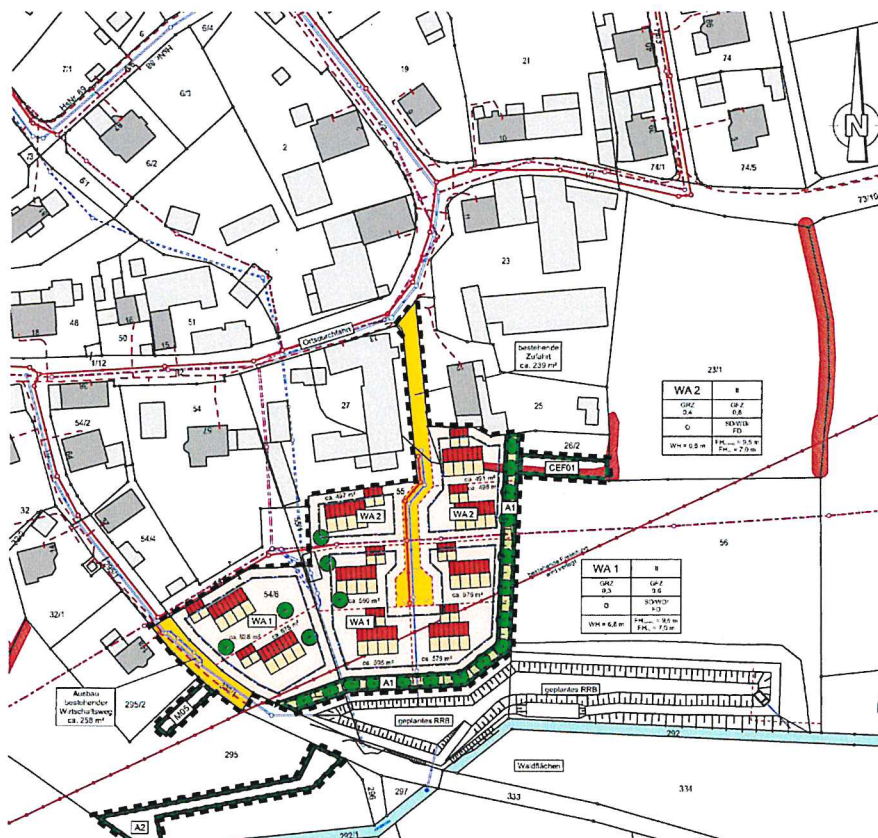
Mit dem Vorhaben kann eine maßvolle Ortsabrundung des Ortsteils Neuses geschaffen werden und der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung und Gestaltung des Gebiets zu regeln, um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Dabei sollen vor allem Wohnräume geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen, und gleichzeitig die Infrastruktur, Grünflächen und Verkehrswege sinnvoll geplant werden. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass das Gebiet harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert wird und die Nutzungsmöglichkeiten klar geregelt sind.

Das geplante Baugebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils, südlich der Ortsdurchfahrt, die eine Verbindung zwischen den Staatsstraßen ST 2221 und ST 2249 darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Am Überheidlein“ hat eine Gesamtgröße von ca. 6.740 m² und umfasst die Flurstücke 27, 54/6 und 55, sowie eine Teilflächen des Flurstücks 333/1 der Gemarkung Neuses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgendem Planausschnitt (unmaßstäblich) dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXIX Wohngebiet „Am Überheidlein“ mit Festsetzungen, Begründung und allen Anlagen wird im Internet unter <https://www.burgoberbach.de/de/rathaus/burgoberbach/baugebiete-gewerbegebiete> vom

15.09.2026 bis einschließlich 16.10.2026 veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Gemeinde Burgoberbach, Bauamt, Ansbacher Str. 24, 91595 Burgoberbach während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an bauamt@burgoberbach.de und bei Bedarf in Textform an die Gemeinde Burgoberbach, Ansbacher Str. 24, 91595 Burgoberbach oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

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

Zum Bebauungsplan sind folgende umweltrelevanten Informationen verfügbar:

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können eingesehen werden:

- Umweltbericht mit einer Bestandsbeschreibung und Bewertung des gegenwärtigen und des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung zu folgenden Schutzgütern:
Boden, Klima und Luft, Wasser, Flora und Fauna, Mensch und Gesundheit Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter, Fläche, Abfallerzeugung und Umweltverschmutzungen, Kumulationswirkungen

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

Die vorliegenden Stellungnahmen zu den bisher vorgelegten Planungsunterlagen des Vorentwurfes vom 15.05.2025 beziehen sich auf die folgenden Umweltbelange:

Schutzgut Flora und Fauna, insbesondere

- Stellungnahme des Landratsamtes Ansbach vom 04.07.2025 (Eingrünung, Vermeidungsmaßnahmen, Planungsfaktor/Ausgleichsbedarf)
- Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 07.07.2025 (Planungsfaktor/Ausgleichsbedarf, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Schutzgut Mensch und Gesundheit, insbesondere

- Stellungnahme des Landratsamtes Ansbach vom 04.07.2025 (Emissionen / Immissionen)

Schutzgut Wasser, insbesondere

- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 07.07.2025 (Starkregenereignisse, Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz, Schmutzwasser, Niederschlagswasser)

Schutzgut Boden, insbesondere

- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 07.07.2025 (Starkregenereignisse, Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz, Schmutzwasser, Niederschlagswasser)

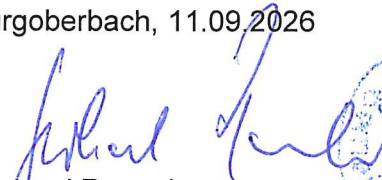
Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter <https://www.burgoberbach.de/de/rathaus/burgoberbach/baugebiete-gewerbegebiete> eingestellt.

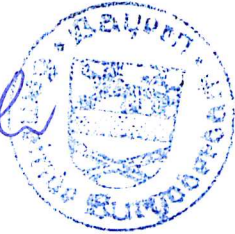
Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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 öffentlich ausliegt.

Burgoberbach, 11.09.2026


Gerhard Rammner
1. Bürgermeister

**Veröffentlicht:**

Burgoberbach

Neuses

Gerersdorf

Dierersdorf

Niederoberbach

Sommersdorf

Angeschlagen am: 11.09.2026

Abgenommen am: 16.10.2026