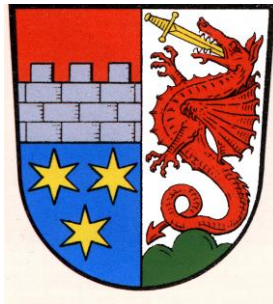


G e m e i n d e G e o r g e n b e r g

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab



Bebauungsplan Baugebiet "Sandfeld" 1. Änderung - BEGRÜNDUNG -

Vorhabensträger: Gemeinde Georgenberg Flossenbürger Straße 1 92697 Georgenberg	Aufgestellt: Bamler BauIngenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Georgenberg, 19.02.2009	Vohenstrauß, 15.01.2009
(Unterschrift)	(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziele der Bauleitplanung**
- 2 Zwecke der Bauleitplanung**
- 3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**
 - 3.1 Erschließung
 - 3.2 Belange des Freiraums
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.4 Immissionsschutz
 - 3.5 Denkmalschutz
 - 3.6 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 4 Umweltbericht**
- 5 Verfahrensvermerke**

1 Ziele der Bauleitplanung

Anlass der vorliegenden Änderung der Bauleitplanung ist die Abänderung der Parzelleneinteilung, welche im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als günstigere Lösung in Betracht kommt. Deshalb mussten auch die erstmals geplanten Verkehrsflächen größen- und lagemäßig verändert werden. Grundsätzlich gelten die Ziele der Satzung über den Bebauungsplan „Sandfeld“ vom 20. November 2000.

In dem zur Bebauung vorgesehenen Geltungsbereich ist die Ansiedlung von Einzel- und Doppelhäusern mit den zugehörigen Stellplätzen geplant. Das Baugebiet wurde bereits nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) ausgewiesen.

Um weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Wohnbebauung zu schaffen, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Zwecke der Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Nordosten von Georgenberg, wurde bereits als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das von Nordosten nach Südwesten fallende Gelände schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandfeld“ erstreckt sich auf die Grundstücke FlurNrn. 78/1, 79, 80, 81, 82 und 82/1 - 82/9, 82/11 – 82/15, Gemarkung Georgenberg. Die Gesamtfläche umfasst ca. 23.630 m². Davon entfallen auf Gemeindeflächen (Verkehrsflächen, Gehwege, Grünflächen) ca. 3.600 m², so dass die reinen Bauflächen ca. 20.030 m² betragen. Auf den Bauflächen entstehen 22 Baugrundstücke.

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Bestehende Straßen (FlurNr. 78 und 89 der Gemarkung Georgenberg) sowie die Flurstücke Nr. 82/10, 83, 12/3 der Gemarkung Georgenberg.

3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Erschließung

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehenden Straßen „Schweizerhof“ und „Alte Königsstraße“, welche in die Staatsstraße St 2154 (Waidhauser Straße) einmünden, erschlossen. Die Erschließungsstraßen sollen den Regelquerschnitten entsprechend verkehrsberuhigt neu ausgebaut werden.

3.2 Belange des Freiraumes

Laut Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie KONRAD & MERTL, Friedenfeld, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu befürchten. Dies gilt ebenso für die relevanten Schutzgüter.

Die gewählte Lage des Baugebietes, welches unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, bewirkt eine harmonische Abrundung des Ortsbildes.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde Georgenberg vom 23. Juni 2005 und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 15. Februar 2006 (Aktenzeichen 2.3-4454.NEW-Gg-0172/06) über Kleinkläranlagen, deren Ablaufleitungen an die bereits bestehenden bzw. noch zu erstellenden Kanäle im Mischwassersystem angeschlossen werden.

3.4 Immissionsschutz

Bestehende Lärmbelastungen des WA-Gebiets sind nicht erkennbar. Bei einer künftigen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden.

3.5 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

3.6 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht beschrieben, sind keine Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

4 Umweltbericht/Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 a BauGB ist für das Baugebiet „Sandfeld“ ein Umweltbericht zu erstellen, welcher Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Landschaftsökologie KONRAD & MERTL erstellt.

5 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Georgenberg hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2008 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ gefasst und die geänderten Festsetzungen gebilligt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (07. November 2008 bis 08. Dezember 2008).

Die im Aufgabenbereich durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (Schreiben vom 31. Oktober 2008).

In der Sitzung am 10. Dezember 2008 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Anregungen oder Bedenken eingegangen. Außerdem hat der Gemeinderat den geänderten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Diese wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2008 bis 05. Januar 2009 vorgenommen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11. Dezember 2008. In diesem wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

a)

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisbaumeister;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisjugendamt und Kreisjugendring;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisheimatpfleger;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord;
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24);
Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weiden i. d. OPf.;
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg.

b)

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben:

Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisjugendamt und Kreisjugendring;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisheimatpfleger;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord;
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24);
Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weiden i. d. OPf.;
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg.

c)

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben:

Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet für Bauleitplanung;
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Kreisbaumeister.