

Gemeinde Georgenberg

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab



Zusammenfassende Erklärung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“

der Gemeinde Georgenberg

Inhaltsverzeichnis

- 1 Verfahrensablauf**
- 2 Ziel der Bebauungsplan-Änderung**
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
 Behördenbeteiligung**
- 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1 Verfahrensablauf

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. Die Auslegung erfolgte vom 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.

Der Gemeinderat hat dann in der Sitzung am 15. Januar 2009 die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden behandelt und den Satzungsbeschluss gefasst.

2 Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets mit einer Gesamtfläche von 23.630 m² umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 78/1, 79, 80, 81, 82 und 82/1 bis 82/9, 82/11 bis 82/15 der Gemarkung Georgenberg.

Dabei entfallen auf Gemeindeflächen 3.600 m², auf reine Bauflächen 20.030 m² mit 22 Bauparzellen.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Änderung der Parzellen-Einteilung, die 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 lageplanmäßig verändert werden.

Geplant ist die Ansiedlung von Einzel- und Doppelhäusern mit den dazugehörigen Stellplätzen. Das Baugebiet ist bereits nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) ausgewiesen.

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

Das von Nordosten nach Südwesten fallende Gelände schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an.

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

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

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon ist aufgrund der dort bereits bestehenden 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 i. d. OPf. vom 15. Februar 2006 (Az. 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 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten Änderung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die im Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie Konrad & Mertl, Friedenfels, in der Fassung vom 30. Oktober 2008 genannten Schutzgüter verbunden ist.

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplans blieben die Schutzgüter in gleicher Weise betroffen, da die Bebauung in der ursprünglich vorgesehenen Form verwirklicht werden würde. Da jedoch die Attraktivität des Baugebiets geringer wäre, würde sich die Bebauung über einen längeren Zeitraum erstrecken und im ungünstigsten Fall auch zu einer Abwanderung von Bauwilligen führen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es wurden keine Anregungen zur beabsichtigten Planung abgegeben. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Anregungen zur Planung abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen zu einigen Themenbereichen vorgebracht, die im Bebauungsplan-Verfahren Berücksichtigung fanden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausschlaggebend für die Ausweisung und Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ ist die teilweise Verfügbarkeit der Fläche in Abwägung mit der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer anderer geeigneter Bauflächen im Gemeindegebiet.

Mit der Ausweisung des Wohnbaugebiets können möglichst zügig Grundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden.

Georgenberg, 19. Februar 2009
Gemeinde Georgenberg



Johann Maurer
Erster Bürgermeister