

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

Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“

ENTWURF (Stand: 30.06.2026)

Gemeinde Georgenberg Flossenbürger Straße 1 92697 Georgenberg	
Georgenberg, XX.XX.XXXX	
Bock Erster Bürgermeister	

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

2 Zwecke der Bauleitplanung und planungsrechtliche Situation

2.1 Städtebauliches Konzept

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.3 Planungsvorgaben

3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Bestand im Geltungsbereich

3.2 Planänderungsumfang und -inhalt

3.3 Grünordnerische Belange

3.4 Erschließung

3.5 Stellplätze

3.6 Brandschutz

3.7 Immissionsschutz

3.8 Denkmalschutz

3.9 Bodenschutz

3.10 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

4 Verfahrensablauf

1 ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ in Georgenberg umfasst folgende Punkte:

- Veränderungen in den grünordnerischen Festsetzungen hinsichtlich der örtlichen Lage eines Grünstreifens
- Änderung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straße „Am Schweizerhof“ (durchgehende Straße anstatt Wendehammer)
- Neuregelung der Zulässigkeit von Einfriedungen

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Anpassung des zeichnerischen Teils. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandfeld“ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung behalten im Rahmen der 2. Änderung grundsätzlich ihre Gültigkeit und wurden lediglich zur besseren Klarstellung nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziffer I) und örtlichen Bauvorschriften (siehe Ziffer II) neu gegliedert.

In dieser Begründung wird ausschließlich nur der zu ändernde Teil betrachtet.

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Daher wird die Änderung im Regelverfahren durchgeführt.

2 ZWECKE DER BAULEITPLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Städtebauliches Konzept

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans/der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Gesamtgeltungsbereiches „Sandfeld“ sowie der Karte des Änderungsbereiches, die als Anlage Teil der öffentlichen Bekanntmachung ist. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 370 m².

Das Wohnbaugebiet „Sandfeld“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Georgenberg. Der Gesamtgeltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Sandfeld“ im Süden (Fl.Nr. 89, Gemarkung Georgenberg) und die Straße „Schweizerhof“ im Nordwesten (Fl.Nr. 78, Gemarkung Georgenberg). Nördlich und östlich stellen landwirtschaftliche Nutzflächen die Begrenzung dar.

2.2 Planungsrechtliche Situation

In dem Bebauungsplan „Sandfeld“ ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieser Plan ist mit seiner 1. Änderung seit 19.02.2009 rechtskräftig.

Die 2. Änderung bezieht sich nur auf den südlichen Teil des Gesamtbebauungsplans zwischen der Straße „Am Schweizerhof“ (Fl.Nr. 81, Gemarkung Georgenberg) und der Straße „Sandfeld“ (Fl.Nr. 89, Gemarkung Georgenberg) und ist dem Übersichtsplan und der Karte des Geltungsbereichs zu entnehmen (siehe Planzeichnung).

2.3 Planungsvorgaben

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sandfeld“ einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung hierzu die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ am 01.02.2024 beschlossen.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG

3.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ umfasst im westlichen Teil die Erschließung des Baugebiets mit der Stichstraße „Am Schweizerhof“ (bisher Fl.Nr. 80/1, Gemarkung Georgenberg) auf einer Länge von ca. 100 Metern.

3.2 Planänderungsumfang und –inhalt

Zwischenzeitlich ist nach Rechtskraft der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Sandfeld“ die Erschließung umgesetzt geworden. Ein Teilgebiet wird im westlichen Teil durch die Erschließungsstraße „Am Schweizerhof“ (Fl.Nr. 81, Gemarkung Georgenberg) nun in gleicher Breite in südöstliche Richtung auf einer Länge von ca. 63 Metern weitergeführt. Die Grundstücksbegrenzungen bzw. Straßenbegrenzungen werden entsprechend angepasst. Eine wesentliche Änderung der überbaubaren Flächen ergibt sich nur bei den Grundstücken, Fl.Nrn. 81/2, 81/3, jeweils Gemarkung Georgenberg. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich hieraus nicht.

Einschränkung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Gesamtbebauungsplans und seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungen bleiben im Änderungsbereich sämtlich unverändert bestehen.

Geändert oder zusätzlich aufgenommen wurden folgende textliche Festsetzungen:

Ziffer des Satzungsentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“:

3 Bauweise

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Eine Doppelhaushälfte muss nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sein. Bei der Verwirklichung von Doppelhäusern hat sich der Nachbauende mit der Gebäudehöhe und Dachform an die bestehende Doppelhaushälfte anzupassen. Ausnahmsweise sind auch Häuser in Modulbauweise zulässig, über deren Errichtung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist.

2.4.1 Wandhöhe der Hauptgebäude

Bezugshöhe

Als Bezugspunkt (zentraler Punkt) wird die Höhe des Fahrbandrandes mittig auf der der Straße zugewandten Wand des Wohngebäudes definiert.

2.4.2 Höhenlage, Gebäudesockel

Für die baulichen Anlagen wird die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante auf maximal 0,50 m über Geländeoberkante bergseitig festgelegt.

4.1 Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Zäunen zulässig. Hierfür können Sockel in Höhe von max. 15 cm errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,20m, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung beschränkt.

Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke Fl.Nrn. 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8 und 82/15, Gemarkung Georgenberg. Bei diesen Grundstücken ist die Errichtung von Sockeln, welche als Hochwasserschutz dienen, an der vorderen, der Erschließungsstraße „Sandfeld“ zugewandten Grundstücksgrenze, zulässig.

Die Höhe der Sockel wird auf maximal 68 cm, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Sockel beschränkt.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Sichtschutzanlagen von max. 1,80m Höhe, gemessen von den ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen bis zur Oberkante der Einfriedung, zulässig. Hierfür können ebenfalls Sockel in Höhe von max. 15 cm errichtet werden.

Die Errichtung von höheren Sockeln bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist durch einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Neustadt an der Waldnaab möglich.

3.3 Grünordnerische Belange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich folgende Veränderungen in Bezug auf die grünordnerischen Belange:

Die Lage folgender im Planungsgebiet verlaufenden Grünstreifen wird geringfügig geändert:

a) Grünstreifen westlich: Verlagerung um ca. 35,00 m nach Südosten
(Fl.Nr. 81/1, Georgenberg Georgenberg)

b) Grünstreifen östlich: Verlagerung um ca. 5,00 m nach Westen
(Fl.Nr. 82/2, Gemarkung Georgenberg)

Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flächenausweisung wird in ihrem Umfang nicht verändert.

Sonstige Änderungen werden nicht vorgenommen. Für den Bereich der Änderungsplanung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (Bilanzierung) auf der Ebene des Bebauungsplans verzichtet werden, da sich in der Flächenbilanz keine Veränderungen ergeben, sondern bei gleichbleibenden Werten nur eine geringe örtliche Verlagerung vorgenommen wird.

Bisherige Grünfläche aus Fl.Nr. 80/1, Gemarkung Georgenberg: 125,00 m²

Neue Grünfläche auf Fl.Nr. 81/1, Gemarkung Georgenberg: 132,00 m²

Die bestehenden Regelungen und Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert.

3.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen bei der verkehrlichen Erschließung. Die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken erfolgen weiterhin von der Straße „Schweizerhof“ und „Am Schweizerhof“ aus. Ein Neubau von Straßen ist nicht erforderlich.

Geändert werden die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Schweizerhof“ im Änderungsbereich, um den Anschluss an die Straße „Sandfeld“ (Fl.Nr. 89, Gemarkung Georgenberg) zu gewährleisten.

Über den dadurch entstehenden Zuwachs an Verkehrsflächen und die Anpassung/Reduzierung der Bauflächen und Bauflächen im Bereich der Grundstücke, Fl.Nrn. 81/2, 81/3, jeweils Gemarkung Georgenberg, werden keine zusätzlichen planerischen Ausweisungen vorgenommen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Georgenberg.

Das **Schmutzwasser** ist über Kleinkläranlagen in den vor der Bebauung liegenden vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Für auf privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen) anfallendes Oberflächenwasser ist eine Retentionszisterne von mindestens 6 m³ Speichervolumen als Regenwasserrückhalteeinrichtung zu errichten, welche eine kontinuierliche Entleerung des Speichers nach dem Regenergeignis gewährleistet.

Eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal mit Zuführung in den Zottbach ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem folgenden Rechenansatz vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

Erforderliches Speichervolumen: $\text{Verf.} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$

Max. zulässige Ableitung: 1 l/s

Undurchlässige Fläche $A_u[\text{m}^2]$: $A_u = A \cdot \Psi_m$

Zeichenerklärung: Ψ = Abflussbeiwert.

Drainagenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (= nicht verschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser) ist einer Retentionszisterne (mind. 6 m³) zuzuführen und zeitverzögert über einen kommunalen Mischwasserkanal in den Zottbach einzuleiten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch die vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden.

Feste Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr entsorgt und, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, zum Müllheizkraftwerk der ZMS Schwandorf gebracht.

3.5 Stellplätze

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

3.6 Brandschutz

Der Grundsatzschutz an Löschwasser nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird durch das vorhandene Hydrantennetz (Unter- und Oberflurhydranten) im Baugebiet sowie über eine Weiheranlage auf Fl.Nr. 192, Gemarkung Georgenberg und den Zottbach gewährleistet.

3.7 Immissionsschutz

Der Gemeinde Georgenberg liegen keine Hinweise und Informationen vor, wonach mit Lärm- oder sonstigen Immissionen innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

3.8 Denkmalschutz

Nach den Erkenntnissen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 12.11.2008 (Aktenzeichen P-2008-2279-1_S2) wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Baugebiet „Sandfeld“ liegt in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Burgstall. Dieser Burgstall ist als Bodendenkmal unter der Inv.Nr. 3-6240-0007 gesetzlich geschützt. Das Areal des Baugebietes selbst ist im Urkataster als „Schweitzerhof“ bezeichnet, was darauf hindeutet, dass dort eine abgegangene Hofstelle liegen dürfte. Aufgrund der Nähe zum Burgstall und dieser Flurbezeichnung ist wahrscheinlich, dass bei Erdarbeiten im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben archäologische Befunde zutage kommen.

Es ist deshalb grundsätzlich auf Folgendes zu achten:

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.9 Bodenschutz

3.9.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Damit scheidet eine Prüfung von Alternativstandorten aus.

3.9.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Erschließungsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Gemeinde Georgenberg aufgrund früherer Nutzung innerhalb des Plangebietes bekannt.

3.10 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da sich gegenüber der ursprünglichen Planung keine naturschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

4 Verfahrensablauf

Georgenberg, den
Gemeinde Georgenberg

Bock
Erster Bürgermeister