

# GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

## BEBAUUNGSPLAN „ALTENSTADT-MITTE“



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
nach §10 (4) BauGB  
vom 17.08.2015

# GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN  
„ALTENSTADT-MITTE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
nach § 10 (4) BauGB  
vom 17.08.2015

## **Auftraggeber:**

Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz  
Hauptstraße 6  
92665 Altenstadt a.d. Waldnaab

## **Planung:**

RSP  
Architekten und Stadtplaner  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



## 1. VERFAHRENSABLAUF UND VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSSCHRITT	DATUM
Aufstellungsbeschluss	13.04.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.04.2010
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches	12.11.2014
Bekanntmachung der Änderung	14.11.2014
Beschluss zur erneuten Geltungsbereichsänderung	11.02.2015
Bekanntmachung der erneuten Änderung	16.02.2015
Benachrichtigung der Behörden über die frühzeitige Beteiligung nach §4 (1) BauGB	03.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach §4 (1) BauGB	vom 05.03.2015 bis 07.04.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB	03.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB	vom 05.03.2015 bis 07.04.2015
Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §3 (1) und §4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen	29.04.2015
Billigungsbeschluss des Planvorentwurfs	29.04.2015
Benachrichtigung der Behörden über die Beteiligung nach §4 (2) BauGB	27.05.2015
Beteiligung der Behörden nach §4 (2) BauGB	vom 01.06.2015 bis 03.07.2015
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB	27.05.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB	vom 01.06.2015 bis 03.07.2015
Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der Beteiligung nach §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen	22.07.2015
Satzungsbeschluss	22.07.2015
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	17.08.2015

## 2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Altenstadt-Mitte“ wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Im Umweltbericht wurden die umweltrelevanten Auswirkungen gewürdigt und im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen untersucht.

Der Umweltbericht wurde vom Büro für Landschaftsökologie Robert Mertl, Erbendorf, erstellt. Er war Bestandteil der Begründung und lag den Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) § 4 (2) BauGB bei.

Da in großen Teilbereichen des Geltungsbereiches kartierte Biotope vorhanden waren, wurde ergänzend zum Umweltbericht eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Mit der saP sollte abgeklärt werden, in wie weit Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind und – bei Erfordernis – Maßnahmen entwickelt werden, welche die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern.

Die saP wurde vom Büro Percas-Fauna, Schönsee, erstellt und ist Bestandteil des Umweltberichtes.

## 3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### 3.1 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ erfolgte durch Auslegung der Bebauungsplanunterlagen im Rathaus der Gemeinde Altenstadt. Während der üblichen Dienststunden konnten die Unterlagen eingesehen werden und Erläuterungen seitens der Verwaltung eingeholt werden.

#### **Nach § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 05.03.2015 bis 07.04.2015. Während dieses Zeitraumes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Hinweise oder Stellungnahmen abgegeben.

### **Nach § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 01.06.2015 bis 03.07.2015. Während dieses Zeitraumes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Hinweise oder Stellungnahmen abgegeben.

## **3.2 BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die Behördenbeteiligung erfolgte durch Postanschreiben und Versand der Bebauungsplanunterlagen in Papierform.

### **Nach § 4 (1) BauGB**

Mit Schreiben vom 03.03.2015 wurden insgesamt 31 Fachstellen zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.04.2015 aufgefordert.

15 Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben. 6 Fachstellen haben Einverständnis mit der Planung geäußert bzw. keine Hinweise zur Planung gegeben. Von 10 Fachstellen wurden Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2015 beschlussmäßig behandelt.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben, die zu Anpassungen in der Planung bzw. den Planunterlagen geführt haben:

- Seitens des Landratsamtes, Sachgebiet 4, wurden Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und Präzisionen in der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung geführt haben.
- Auf Anregung des Landratsamtes, Sachgebiet 41, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch das Sachgebiet 41 wurden weiterhin Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen bei der Formulierung und Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Anpassung der Darstellung des nördlichen Biotops geführt haben.
- Seitens der Regierung, Höhere Landesplanungsbehörde, wurden Hinweise vorgebracht, die zu einer Anpassung der Formulierung in der Begründung hinsichtlich der zentralörtlichen Bedeutung Altenstadts geführt haben.

- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurden Hinweise zum Auffinden schädlicher Bodenveränderungen vorgebracht, die unter „C) III Nachrichtliche Übernahmen“ des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.
- Durch die Bayernwerk AG, Weiden, wurden Hinweise zu Bepflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen vorgebracht, die zur Festsetzung von Mindestabständen für Bäume und tiefwurzelnende Sträucher von öffentlichen Verkehrsflächen geführt haben.
- Auf Anregung der PLEdoc GmbH, Essen, wurde ein Hinweis zu einer vorhandenen stillgelegten Gasleitung in die Begründung aufgenommen.
- Seitens DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg, wurden Hinweise vorgebracht, die zur Festsetzung von Pflanzabständen zur Bahn, zum Hinweis für die Notwendigkeit einer Kranvereinbarung, zu Hinweisen in Bezug auf den Betrieb von Photovoltaikanlagen und zum Hinweis des Ausschlusses von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Bahn geführt haben.

#### **Nach § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 27.05.2015 wurden die gleichen 31 Fachstellen zur Stellungnahme aufgefordert, wie in der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB. Frist zur Abgabe der Stellungnahmen war 03.07.2015.

14 Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben. 9 Fachstellen haben Einverständnis mit der Planung geäußert bzw. keine Hinweise zur Planung gegeben. Von 8 Fachstellen wurden Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 22.07.2015 beschlussmäßig behandelt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen haben zu folgenden Anpassungen in der Planung geführt:

- das Landratsamt, Sachgebiet 4, hat Hinweise vorgebracht, die zu Präzisierungen in den Festsetzungen geführt haben.
- Auf Anregung des Landratsamtes, Sachgebiet 41, wurde die durchgeführte saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) einschließlich Auflagen und Vermeidungsmaßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen und die Beschreibung der Ausgleichsflächen präzisiert.

- Auf Anregung der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, wurde die Bedarfsbegründung zum Bebauungsplan ausführlicher dargelegt.

## 4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund ihrer Lage ist die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab in ihrer baulichen Entwicklung sehr stark eingeschränkt. Im Süden grenzt die Stadtgrenze des Oberzentrums Weiden an, im Osten verläuft die Bahnlinie Hof-Regensburg und im Westen bilden die B22 mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 22.500 KfZ/d sowie die A93 eine starke Barriere für die weitere Siedlungstätigkeit.

Alternative Standorte für die Ausweisung eines Mischgebietes in der erforderlichen und angestrebten Größenordnung existieren daher nicht. Rein theoretisch würden folgende Flächen in Betracht kommen, die jedoch aus den nachfolgenden Gründen ausscheiden:

### 1. Flächen westlich der B22:

- Durch die sehr hohe Verkehrsbelastung auf der B22 wirkt die Fahrbahn wie eine räumliche Barriere. Querungsmöglichkeiten sind nur vereinzelt möglich und funktional wie gestalterisch problematisch.
- Gemischte Bauflächen an dieser Stelle wären nur sehr schlecht an den Ortskern mit den Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen angebunden.
- Die Anbindung an die B22 als übergeordnete Erschließungsstraße wäre verkehrstechnisch problematisch und die Ausbildung entsprechender Knotenpunkte (Kreisverkehr, Über-, Unterführung) finanziell sehr aufwendig.
- Durch wachsen der Siedlungstätigkeit in die freie Landschaft würden bisher unbebaute Bereiche versiegelt werden und der Flächenverbrauch steigen.
- Der Aufwand für die Herstellung und für den Unterhalt von Erschließungs- und Versorgungssystemen wäre im Vergleich zu einer innerörtlichen Bebauung aufgrund der größeren Leitungslängen erhöht.
- Beeinträchtigung des Mischgebietes durch eine hohe Schall- und Schadstoffbelastung aufgrund der Nähe zur B22

### 2. Industriebrache Beyer:

- Auf dem gesamten Gelände sind hohe Schadstoffbelastungen vorhanden, die einen sehr hohen Aufwand für das Freimachen des Grundstückes und die Beseitigung der Schadstoffe bedeuten. Ohne weitere finanzielle Unterstützung durch öffentliche Stellen wäre eine Erschließung dieser Flächen wirtschaftlich nicht zu bewerkstelligen.
- Die Flächen sind in Privatbesitz

### 3. Industriebrache Hofbauer:

- Die Flächen stellen aufgrund ihrer Lage in der Flussaue der Waldnaab eine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Die vorhandene Bebauung an dieser Stelle soll laut Ortsentwicklungskonzept zugunsten von Grün- und Freiflächen zurückgenommen werden.
- Auf dem gesamten Gelände sind hohe Schadstoffbelastungen vorhanden, die einen sehr hohen Aufwand für das Freimachen des Grundstückes und die Beseitigung der Schadstoffe bedeuten. Ohne weitere finanzielle Unterstützung durch öffentliche Stellen wäre eine Erschließung dieser Flächen wirtschaftlich nicht zu bewerkstelligen.
- Die Flächen sind in Privatbesitz

Als alternative Planungsmöglichkeit war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes untersucht worden. Da jedoch in der Gemeinde Altstadt – neben der Nachfrage nach Wohnbauflächen – auch eine hohe Nachfrage nach Dienstleistungs- und nichtstörenden Gewerbeflächen vorhanden ist, wurde die Entscheidung für die Ausweisung von gemischten Bauflächen getroffen.

Bayreuth,  
17.08..2015/ RS