

BEBAUUNGSPLAN

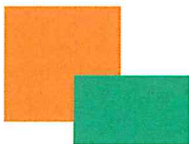
„IN DER GLEICH“

GEMEINDE
ALTENSTADT/WN



FASSUNG 10.02.2009
ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB



Siegert Architekten

95700 Neusorg
Bergstraße 11

Fon (0 92 34) 439
Fax (0 92 34) 82 92
siegert@siegert-architekten.de

95469 Speichersdorf
Buchenstraße 25

Fon (0 92 75) 6 05 99 90
Fax (0 92 75) 6 05 90 91
dierl@siegert-architekten.de



KONRAD & MERTL Büro für Landschaftsökologie robert.mertl@t-online.de
Mühlstraße 2 95688 Friedenfels Telefon: 09683-929797 Fax: 09683-929798

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„IN DER GLEICH“

GEMEINDE ALTENSTADT AN DER WALDNAAB

1. PLANUNGSANLASS

Die Planaufstellung erfolgt auf Veranlassung einer privaten Erbengemeinschaft in dessen Besitz sich die maßgebende Fläche befindet. Um eine bauliche Entwicklung und damit eine Aufwärtsentwicklung der Gemeinde Altstadt/WN sicherzustellen, forciert die Gemeinde Altstadt/WN unter anderem diese Bauleitplanung. Grundsätzlich sollte im städtebaulichen Bereich eine optimale bauliche Dichte angestrebt werden. Diesem Umstand kann Rechnung getragen werden, da es sich sowohl um eine Ortsabrundung als auch um eine Lückenschließung handelt. Durch die Schaffung der 9 Bauparzellen wird zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Altstadt/WN beigetragen abgeschlossen. Zwischen der Gemeinde Altstadt/WN und der Hausner GmbH wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

2. VERFAHRENSABLAUF

Es wurde ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren gemäß § 10 BauGB durchgeführt. Den Aufstellungsbeschluss fasste der Gemeinderat am 11.12.2007. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde am 03.07.2008 und vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 stattgefunden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELT- UND IMMISSIONSCHUTZBELANGE

Die Ermittlung der einzelnen Umwelt- und Schallschutzbelange erfolgte auf der Ebene der Vorabstimmung der Planung nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Feinabstimmung der einzelnen Belange erfolgte im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens und zum Teil als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen. Hier wurde auch die beschlussmäßige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht, dem Schallgutachten und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass mit gering erhöhten Schallimmissionen zu rechnen ist. Die schalltechnische Untersuchung mit Ergänzungen wurde neben dem Umweltbericht existenzieller Bestandteil des Bebauungsplans.

5. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

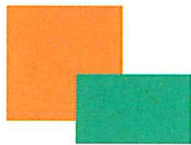
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Schutzgüter lediglich eine geringe bis mittlere Betroffenheit zu erwarten ist. Für das Wohngebiet wurde eine südexponierte Hanglage am Nordwestrand der Ortsbebauung der Gemeinde Altenstadt gewählt. Dort rundet die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird so in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Der bestehenden Vorbelastung des Schutzgutes Mensch durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen und den damit verbundenen geringfügig erhöhten Werten, wird durch die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen begegnet, so dass der Ausweisung des Baugebietes aus lärmschutztechnischer Sicht nichts entgegensteht. Wertvolle Erholungsgebiete für den Menschen gehen durch die Bebauung nicht verloren. Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Überbauung mit Gebäuden und Straßen jedoch reduziert, was durch Maßnahmen außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird. Die Versiegelung von Boden durch Überbauung berührt auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss wird durch die Anlage von Zisternen und, soweit möglich, durch eine anschließende Versickerung entgegengewirkt. Kleinklimatisch wird sich die Versiegelung am Ortsrand von Altenstadt, in einem ländlich geprägten Umfeld dagegen nicht auswirken, zumal Kaltluftentstehungsgebiet und Luftaustauschbahnen nicht beeinträchtigt werden. Die Versiegelung von Boden ist unvermeidbar und wurde bei der Ausgleichsberechnung entsprechend berücksichtigt. Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen. Als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Baugebietes, auf dem Grundstück Fl.Nr. 421 in der Gemarkung Altenstadt, eine entsprechend große Fläche zur Verfügung gestellt. Hier wird durch Extensivierung der bestehenden intensiven Grünlandnutzung und ein abgestimmtes Mahdregime eine Aufwertung des Lebensraumes herbeigeführt. Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

6. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGS- UND STANDORTMÖGLICHKEITEN

Die Baufläche befindet sich in Privateigentum. Auf Grund der geografischen Lage im Bezug auf die Nähe zu vorhandenen stark ausgelasteten Verkehrswegen (BAB A 93, Bundesstraßen B 15 und B 22, Staatsstraße 2395 und Bahnstrecke Regensburg-Hof) ist im gesamten Ortsbereich mit schalltechnischen Problemen zu rechnen. Eine explizit für den betroffenen Bereich in Auftrag gegebene umfangreiche schalltechnische Untersuchung hat nur geringfügige Überschreitungen der Messtoleranzen ergeben.

Der Gutachter und die Abteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab stimmen der vorliegenden Planung zu, sofern die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Voraussetzungen erfüllt werden. Deshalb ist das Gutachten vom 15.07.2008 mit der Ergänzung vom 10.02.2009 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neusorg, 10.02.2009



Siebert Architekten

95700 Neusorg
Bergstraße 11

Fon (0 92 34) 439
Fax (0 92 34) 82 92
siebert@siebert-architekten.de

95469 Speichersdorf
Buchenstraße 25

Fon (0 92 75) 6 05 99 90
Fax (0 92 75) 6 05 90 91
dierl@siebert-architekten.de

Friedenfels, 10.02.2009



KONRAD & MERTL Büro für Landschaftsökologie robert.mertl@t-online.de
Mühlstraße 2 95688 Friedenfels Telefon: 09683-929797 Fax: 09683-929798

Altenstadt/WN, den 11.02.2009


1. Bürgermeister Ernst Schicketanz