

GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN
„ALTENSTADT-MITTE“
1. Änderung

BEGRÜNDUNG
13.09.2017

Auftraggeber:

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

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|-------------------------------------|----------|
| 1. | Anlass der Planung | 4 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 3. | Auswirkungen | 5 |
| 3.1 | Bauweise | |
| 3.2 | Belichtung/ Belüftung | |
| 3.3 | Bauliche Dichte | |
| 3.4 | Baufelder | |
| 3.5 | Schallschutz | |
| 3.6 | Ausgleichsflächen | |
| 3.7 | Altlasten | |
| 4. | Verfahren | 6 |

Anlage

Schalltechnische Untersuchung vom 05.09.2017
ab consultants, Vohenstrauß

1. ANLASS DER PLANUNG

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ im Jahr 2015 konnten bereits zahlreiche Parzellen mit unterschiedlichen Nutzungen im Sinne des festgesetzten Mischgebietes bebaut werden. Dabei wurden u. a. auf Grundlage eines Investorenkonzeptes die Parzellen 1 bis 7 vermarktet und z. T. auch bereits realisiert.

Das Investorenkonzept basiert auf einer Mischung aus verketteten bzw. aneinandergebauten Gebäudegruppen sowie freistehenden Gebäuden und entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wonach auf den Parzellen 1,3, 6 und 7 eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, während auf den Parzellen 2, 4, und 5 eine abweichende Bauweise zulässig ist.

Bei der Umsetzung des Konzeptes hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern sehr hoch ist, eine Vermarktung von Ketten- und Reihenhäusern in dieser Lage in Altenstadt a.d. Waldnaab jedoch sehr schwierig ist,.

Da die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab an einer schnellen Umsetzung des Bebauungsplanes interessiert ist und brachliegende Grundstücke nach Möglichkeit vermeiden möchte, soll – abweichend von der ursprünglichen Bauleitplanung – der aktuellen hohen Nachfrage nach offenen Bauweisen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert werden, dass auf den bisherigen Parzellen 5 und 6, für die im Bebauungsplan bisher eine geschlossene bzw. eine abweichende Bauweise vorgeschrieben war, zukünftig eine offene Bauweise festgesetzt wird.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ verfolgt die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab das Ziel, die Bauleitplanung an die aktuelle Nachfrage und den tatsächlich vorhandenen Bedarf anzupassen.

Dazu sollen auf den Baufeldern Nr. 5 und 6, auf denen bisher eine geschlossene bzw. eine abweichende Bauweise vorgeschrieben war in Zukunft eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Um eine möglichst große Flexibilität und Variabilität im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die Grundstücksanzahl zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht für jedes Grundstück separat festgesetzt sondern als ein zusammenhängendes und parzellenübergreifendes Baufenster festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen auf den benachbarten Baufeldern des Bebauungsplanes.

Die beiden bisherigen Baufelder 5 und 6 werden zukünftig zu einem gemeinsamen Baufeld zusammengefasst. Das Baufeld 6 entfällt zukünftig.

3. AUSWIRKUNGEN

3.1 Bauweise

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf den bisherigen Baufeldern 5 und 6 und damit auf ca. 1.900 m² anstelle einer geschlossenen bzw. einer abweichenden Bauweise zukünftig eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Belichtung/ Belüftung

Durch die zukünftige offene Bauweise wird die Belichtung und Belüftung der Parzellen sowie der angrenzenden Grundstücke im Vergleich zur geschlossenen Bauweise geringfügig verbessert.

3.3 Bauliche Dichte

Durch die Änderung der Bauweise von geschlossen zu offen wird sich die bauliche Dichte und die Anzahl der Bewohner im Vergleich zur bisherigen Planung geringfügig verringern.

3.4 Baufelder

Die Baufelder 5 und 6 des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ werden zukünftig zu einem Baufeld Nr. 5 zusammengefasst. Das ehemalige Baufeld Nr. 6 entfällt zukünftig.

3.5 Schallschutz

Um abzuklären, ob sich durch die Änderung der Bauweise und der Baufeldanordnung Änderungen der Lärm-Immissionssituation ergeben, wurde durch das Ingenieurbüro ab consultants, Vohenstrauß ein schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ keine relevanten Änderungen der Lärm-Immissionssituation ergeben und daher keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen erforderlich sind.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ beigelegt.

3.6 Ausgleichsflächen

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war seitens des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach der Hinweis vorgebracht worden, dass bei der Ausgleichsfläche FL.Nr. 499 Gemarkung Altenstadt a.d. Waldnaab „Feldgehölz aus heimischen Laubgehölzen mit abschirmender Wirkung zur Straße“ das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Straße „Breiter Weg“ in die Staatsstraße 2395 freizuhalten ist.

Als Ergebnis wurden daraufhin im Bebauungsplan unter Punkt D) 2.1 entsprechende Hinweise zum Sichtdreieck aufgenommen, die bei Umsetzung der Ausgleichsflächen berücksichtigt werden.

3.7 Altlasten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ waren in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen (Landratsamt, Wasserwirthssftsamt) umfangreiche Sanierungs- und Entsorgungskonzepte zur Untersuchung und Beseitigung vorhandener Schadstoffe umgesetzt worden, so dass nunmehr keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV vorliegen.

Eine genaue Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen ist der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ unter Pkt. „3.7 Altlasten“ zu entnehmen.

Sollten – wider Erwarten – bei der Durchführung von Bautätigkeiten bisher nicht bekannte Verunreinigungen festgestellt werden oder durch baulich bedingte Erdbewegungen belasteter Boden aus tieferen Schichten nach oben gelangen, so ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit dem Landratsamt abzustimmen.

4. VERFAHREN

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Änderung der geschlossenen bzw. der abweichenden Bauweise zu einer offenen Bauweise auf ca. 1.900 m² ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf die Grundzüge der Planung.

Die zulässige Art der Nutzung ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ nicht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ nicht vorbereitet oder begründet.

Ebenso sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) gegeben.

Aus diesem Grund erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenstadt-Mitte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung vom 05.09.2017;
ab consultants GmbH, Vohenstrauß