

Stadt
Windischeschenbach

Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
„Lindenwiesen II“

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Stand 14.11.2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Hinweise für Bauherrn	2
II. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
III. Umweltbericht	10

I. Textliche Hinweise für Bauherrn
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
„Lindenwiesen II“

I. Textliche Hinweise für den Bauherrn

- Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden; Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen; Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu beachten; Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Trinkwasser wird die Anordnung von Zisternen empfohlen
- Die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sind zu beachten; Danach muss jedes neu errichtete Haus einen bestimmten Anteil seiner benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) beziehen
- Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten
- Für den Bereich des Baugebietes Lindenwiesen II liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor; Hohe Grundwasserstände sind, zumindest teilweise, nicht auszuschließen; Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen; Falls ein Keller errichtet wird, müssen diese Gegebenheiten beachtet werden
- Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen; Vertreter dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zu dem Grundstück zu gewähren
- Wegen der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die bei der Nutzung dieser Flächen typischen Erscheinungen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) während der Bearbeitungs- oder Erntephasen nicht ausgeschlossen
- Bei den südlichen Parzellen 13-17 sollten die Heckenpflanzungen der Ortsrandeingrünung so angeordnet werden, dass eine Pflege derselben vom Baugrundstück aus möglich ist
- In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt derartige Belastungen jedoch nicht generell aus; Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Windischeschenbach zu verständigen
- Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten
- Durch die Hanglage des Baugebietes ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Starkregen und / oder Schneeschmelze trotz der vorhandenen Abwasserleitungen Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet und unkontrolliert abfließt und dadurch Schäden verursacht werden; Es wird daher dringend empfohlen, durch entsprechende Vorkehrungen Kellergeschosse und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser zu sichern
- Bei den Parzellen 3, 4, 9 und 10 sind die Müllgefäße zur Abholung an der breiteren südlich gelegenen Erschließungsstraße zu positionieren, da ein direktes Anfahren der schmalen Stichstraße mit den Müllfahrzeugen nicht möglich ist

II. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

„Lindenwiesen II“

II. Begründung

1. Anlass der Planung

Innerhalb des Stadtgebietes von Windischeschenbach sind zwar noch zahlreiche Baulücken vorhanden, die aber für eine Wohnbebauung, vor allem für junge Familien, nicht geeignet sind oder nicht erworben werden können. Aus diesen Gründen hat sich der Stadtrat im Jahr 2009 mehrheitlich für die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Lindenwiesen“ ausgesprochen.

Da das Angebot an Bauplätzen bei dem Baugebiet Lindenwiesen die Nachfrage bei weitem nicht decken konnte, entschloss sich der Stadtrat 2012 für die Ausweisung des Baugebiets Lindenwiesen II.

Eine spezifischen Umfrage durch die Stadtverwaltung im Juni 2012 rechtfertigt diese Neuausweisung, da sich der Eindruck nochmals erhärtet, dass seitens der Eigentümer von innerörtlichen Baulücken derzeit nur eine mangelnde Abgabebereitschaft besteht, die Nachfrage für unbebaute Wohnbauflächen aber nach wie vor vorhanden ist.

Die vorgenannte Umfrage wurde in Papierform vorgenommen, jedem Anschreiben war ein Fragebogen für die Rückantwort beigelegt.

Insgesamt wurden 83 Anschreiben verschickt.

- 38 (45,8 %) der Befragten antworteten nicht (hier kann von einem Verkaufsinteresse wohl nicht ausgegangen werden)
- 28 (33,7 %) der Befragten waren nicht verkaufsbereit
 - o 9 (10,8 %) begründeten dies mit Eigenbedarf
 - o 2 (2,4 %) sehen das Grundstück als Geldanlage
 - o 17 (20,5 %) machten keine Angaben
- 17 (20,5 %) der Befragten wären zum Verkauf bereit

Das am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach gelegene Grundstück Fl.Nr. 691 konnte von der Stadt erworben werden. Somit kann ein wichtiges Ziel der Stadt Windischeschenbach, auch in Zukunft kostengünstige Bauplätze für junge Familien in ausreichender Anzahl bereitstellen zu können, erreicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Areals als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Lindenwiesen II“ am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach mit einer Eingrünung des neuen Ortsrandes und begrenzten Gebäudehöhen, soll eine bessere Einbindung in Natur und Landschaft erreicht werden. Durch die Ausweisung von kostengünstigem Bauland in einer attraktiven Lage sollen vor allem junge Familien in der Stadt Windischeschenbach gehalten bzw. durch deren Zuzug der Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück Fl.Nr. 691, Gmkg. Windischeschenbach im Planungsbereich ist bereits in Besitz der Stadt Windischeschenbach. Eine Belastung des Grundstücks ist nicht bekannt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtskräftigen Urfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Windischeschenbach vom 21.08.1981 ist das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ „Lindenwiesen II“ als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Im Parallelverfahren soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Rahmen der 21. Änderung entsprechend angepasst und abgeändert werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 691 der Gemarkung Windischeschenbach.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,23 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch den festgelegten Geltungsbereich (südliche Grundstücksgrenze) von Fl.Nr. 691;
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen entlang der Ringelsteinstraße (Fl.Nr. 696/2 und 696/11);
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen entlang der Ringstraße (Fl.Nr. 691/20 bis 691/25);
- im Westen durch die gemeinsame Erschließungsstraße für die beiden Wohngebiete Lindenwiesen I und II (Verlängerung der Eichendorffstraße nach Süden) und den bestehenden Feldweg (Fl.Nr. 680/69).

6. Planinhalt

Das Baugebiet „Lindenwiesen II“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe, als auch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Im Hinblick auf eine energetisch sinnvolle Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Süden wird die Firstrichtung der Gebäude im Bebauungsplan festgelegt.

Unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhen sind verschiedene Haustypen für die Wohnbebauung zulässig:

- Typ I: Wohnhaus mit steilem Sattel- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoß

- Typ II: Wohnhaus mit flach geneigtem Sattel- oder Walmdach mit Erd- und Obergeschoß
- Typ III: Wohnhaus mit Pultdach mit Erd- und Obergeschoß
- Typ IV: Wohnhaus mit Pultdächern mit Erd- und Obergeschoß
- Typ V: Wohnhaus mit Flachdach mit Erd- und Obergeschoß

Wahlweise können bis zu maximal 2 Vollgeschosse (Parzellen 1-6 und 8-12) oder 3 Vollgeschosse (Parzellen 7 und 13-17) errichtet werden.

7. Immissionsschutz

Für den westlich vom jetzigen Planbereich liegenden Bebauungsplan „Lindenwiesen“ wurde die schalltechnische Untersuchung 3623.0/2009-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 04.05.2009 angefertigt, um die Sportlärm- und Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Das Plangebiet „Lindenwiesen“ wird durch Verkehrslärm der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2395 geräuschbelastet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Nahbereich zur Staatsstraße 2395 lediglich für die drei westlichen in der 1. Reihe stehenden Wohngebäude des Bebauungsplanes „Lindenwiesen“ bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Bereits die angrenzenden weiter östlich liegenden Parzellen waren davon nicht mehr betroffen.

Für das Plangebiet Lindenwiesen II kann damit festgestellt werden, dass das geplante Baugebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs der Staatsstraße 2395 sowie des südwestlich gelegenen Sportplatzes und Freibades liegt.

Im Osten grenzt an das Baugebiet eine Geflügellohnschlachtereier, welche am 26.04.1977 baurechtlich genehmigt wurde.

Mit Schreiben vom 03.07.2012 informierte Frau Keßler (Inhaberin/Betreiberin der Schlachtereier) die Stadtverwaltung über die Nutzung des Schlachtbetriebes. Demnach handelt es sich hier um einen Saisonbetrieb, die Schlachtungen beginnen im Monat Juli und Enden am 23.12. jeden Jahres. Im Schnitt wird während der sechs Monate an 50 Tagen geschlachtet. Je nach Anmeldung der Kunden wird der Schlachtbetrieb in einem Monat acht bis neun Mal aufgenommen.

Der Geflügelhandel der Firma Emmeram Merther beginnt je nach Witterung Anfang bzw. Mitte April und findet einmal wöchentlich statt. Anlieferung und Verkauf erfolgen innerhalb von zwei Tagen. Ab Mitte Juli wird nur noch sporadisch angeliefert und verkauft.

Bei einer Ortseinsicht durch Herrn Kramer (technischer Umweltschutz, Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab) am 09.07.2012 gaben Frau und Herr Keßler zum Betrieb die nachfolgenden Auskünfte.

Die Anlieferung von Schlachtgeflügel erfolgt an der Ostseite des Gebäudes über einen Durchgang (Annahmehbereich), der über eine Tür in den Schlachtraum führt. Die nach Westen orientierten Fenster des Schlachtraumes und die nach Süden orientierte Tür im Annahmehbereich sind beim Schlachten stets geschlossen. Während der Weihnachtszeit wird i.d. Regel von 7.00 bis 14.00 Uhr geschlachtet, ansonsten sind die "Betriebszeiten" in der Schlachtsaison kürzer. Ein Schlachtbetrieb vor 7.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr findet nicht statt, sonntags wird nicht gearbeitet.

Nach fachlicher Einschätzung (Hr. Kramer, technischer Umweltschutz, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab) erscheint mit der beschriebenen Betriebsweise der Lohnschlachtereier am östlichen Rand des Baugebietes der Tages-Lärmimmissionsrichtwert für ein WA einhaltbar.

Erhöhte Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes durch eine im Osten angrenzende Geflügelschlachtereier sind daher nicht erkennbar, da die Tages-Lärmimmissionsrichtwerte eines WA-Gebietes einhaltbar sind. Zudem wird zur Abschirmung der künftigen Bebauung im Osten ein fünf Meter breiter öffentlicher Grünstreifen und im Südosten eine 26 m breite Grünfläche, auf welcher sich das Regenrückhaltebecken befindet, eingepplant. Desweiteren beträgt der Abstand der Wohnbebauung auf den östlichen Parzellen zu den Gebäuden der Geflügellohnschlachtereier (insbesondere zum Schlachtraum) durch die festgesetzten Baugrenzen mindestens 20 m.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Weitere Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes sind nicht erkennbar.

Während der Bebauung der Parzellen kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden, weshalb eine differenzierte schalltechnische Betrachtung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Damit bestehen aus Sicht der Stadt Windischeschenbach gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

8. Erschließung

8.1 Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz

Das Allgemeine Wohngebiet „Lindenwiesen“ wird über eine Verlängerung der Eichendorffstraße und eine als geschwungene Stichstraße ausgebildete Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird soweit nach Osten geführt, bis alle geplanten Parzellen erreichbar sind und endet mit einem Wendeplatz, der nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend ist. Zudem erschließt eine kurze, nach Norden zeigende Stichstraße im mittleren Abschnitt die 4 anliegenden Grundstücke.

8.2 Straßenquerschnitte

Die insgesamt 5,50 m breite Erschließungsstraße wird in ihrer gesamten Breite als Wohnstraße (Typ ES V nach RAST 06) mit einseitiger Entwässerung ausgebaut. Eine Trennung in zugeordnete Flächen für die verschiedenen möglichen Verkehrsarten, wie fahrender Kfz.-Verkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger, Radfahrer, etc. erfolgt dabei nicht. Es wird von einer verminderten Geschwindigkeit (Zone 30 im gesamten Wohnumfeld) und umsichtigem Verhalten aller Verkehrsteilnehmer ausgegangen.

Zur gestalterischen Auflockerung der Geraden werden an zwei geeigneten Stellen zusätzlich verkehrsberuhigende Randzonen mit einem Baum eingebaut.

Die Breite des Straßenraums der Stichstraße beträgt 5,00 m. Die Ausbaubreite ist mit 4,60 m einschließlich der Entwässerungsrinne für den Begegnungsfall von zwei Pkw geplant.

8.3 Wasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet „Lindenwiesen“ wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Windischeschenbach angeschlossen. Die Wasserversorgung soll über eine Leitung erfolgen, die an das bestehende Wasserleitungsnetz der benachbarten Wohngebiete / Bauabschnitte angebunden wird.

8.4 Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet „Lindenwiesen II“ wird, soweit es nicht auf den privaten Grundstücken versickert werden kann, über einen geplanten Regenwasserkanal einem geplanten Rückhalteteich innerhalb des Baugebietes zugeleitet. Der Rückhalteteich wird naturnah ausgebildet und eingegrünt. Das Niederschlagswasser wird anschließend gedrosselt in den namenlosen Vorflutgraben südlich des Baugebietes eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, der südöstlich des geplanten Baugebietes verlegt ist.

8.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die E.ON Bayern AG gesichert.

8.6 Gasversorgung

Voraussichtlich wird die E.ON-Gas im Zuge der Erschließung Gasversorgungsleitungen mit verlegen.

9. Verwirklichung

Die Stadt Windischeschenbach beabsichtigt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Frühjahr 2013, mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

III. Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

„Lindenwiesen II“

III. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur nachhaltigen Stärkung des Unterzentrums Windischeschenbach kostengünstige Wohnbauflächen bereit zu stellen, da nach der vollständigen Bebauung des Baugebietes "Lindenwiesen" die bauliche Entwicklung wiederum in einem Maße eingeschränkt ist, dass eine Aufwärtsentwicklung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Die noch verbleibenden Bauplätze befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum und können derzeit dem allgemeinen Baumarkt nicht zugeführt werden.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Boden-schutzgesetz.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes soll die Siedlungsentwicklung „in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

2.1 Natürliche Grundlagen

NATURRAUM

Das von der Ausweisung als Baugebiet betroffene Gelände liegt im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald".

LAGE UND BESTAND

Das Areal schließt sich an den südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Windischeschenbach an, wobei drei Seiten von der bestehenden Bebauung umgeben sind. Lediglich im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet "Lindenwiesen II" soll auf einer flachen, südexponierten Hanglage entstehen, die derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

GEOLOGIE/BODEN

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Gneis ungegliedert mit stellenweiser Graphiteinlagerung aus. Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind in der Regel Braunerden.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Nach Untersuchungsergebnissen zu den Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes von AUGUSTIN (1991) würden sich im Gebiet von Natur aus anspruchsvolle Buchenwälder im Wechsel mit bodensauereren Buchenwäldern ansiedeln.

REALE VEGETATION

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potentiell natürlichen Vegetation. Agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften prägen das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Bei den Böden handelt es sich um Braunerden. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 fest.

Auswirkungen: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen ist im künftigen Baugebiet ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen: Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luft-austausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend.

Ergebnis: Im Hinblick auf den geringen Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist nur eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Bereich des neu auszuweisenden WA-Gebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor. Es ist auch davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand gegeben ist und Eingriffe in das Grundwasser nicht erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden bzw. noch zu erstellenden Kanäle im Trennwassersystem. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken einem natürlichen Vorfluter zugeleitet.

Auswirkungen: Hohe Grundwasserstände und Hangwasseraustritte sind, wie auch die Erfahrungen aus der umliegenden Bebauung zeigen, nicht zu erwarten bzw. nicht erkennbar. Soweit dennoch oberflächennahes Schichtwasser auftritt, ist damit zu rechnen, dass die Unterkellerungen beeinträchtigt werden können.

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss.

Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch die Möglichkeit der Anlage von Zisternen mit 4 - 5 m³ Größe kann der Abfluss des Dachwassers reduziert werden. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Ergebnis: Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche sind weder besondere oder geschützte Arten, noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand und wegen der nahegelegenen Staatsstraße sowie der im Umfeld bestehenden Freizeitanlagen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

So werden auch keine in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen durch das Baugebiet berührt. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechende Flächen.

Auswirkungen: Der Eingriff beschränkt sich durch die Versiegelung von Boden auf den Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Dieser nicht ausgleichbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Durch die Gestaltung der Gärten und die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden auch Lebensraumstrukturen hinzugewonnen, was zu einer Verschiebung des Artenspektrums und möglicherweise zu einer begrenzten Erhöhung der Artenvielfalt führen wird. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen innerhalb des Wohngebietes und zur freien Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als gering zu betrachten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Die künftige Wohnbaufläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs der Staatsstraße St 2395 sowie des südwestlich gelegenen Sportplatzes und Freibades.

Auch Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes durch eine im Osten angrenzende Geflügelschlachtereie sind nicht erkennbar, da ein öffentlicher Grünstreifen als Abstandsfläche zur künftigen Bebauung eingeplant ist.

Auswirkungen: Während der Bebauung der Parzellen kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden. Eine differenzierte schalltechnische Betrachtung diesbezüglich ist nicht erforderlich.

Ergebnis: Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen. Nach Fertigstellung der Gebäude ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Die Wohnbaufläche liegt an einem südexponierten Hang und berührt kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Auswirkungen: Das künftige Wohngebiet schließt sich an die bestehende Ortsbebauung von Windischeschenbach an. Durch angepasste Baukörper, die festgesetzte Eingrünung und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

Ergebnis: Für das Schutzgut Landschaft ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die mittlere bis geringe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf an kostengünstigen Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter zumindest in gleicher Weise betroffen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung werden zum Großteil heimische, standortgerechte Gehölze vorgeschlagen. Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze reduziert. Zur Rückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers wird der Bau von Zisternen ermöglicht. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbildes sind nicht betroffen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine optimale Einbindung ins Landschaftsbild erreicht. Sowohl die Erschließung, als auch die Größe der Baukörper berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Windischeschenbach gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Wohngebiet wurde dabei dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ [0,35)“ zugeordnet.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen ohne Eingriff

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, wird der öffentliche Grünstreifen am Ostrand des Baugebietes eingestuft. Die Fläche dieses Grünstreifens beträgt 216 m².

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die intensiv genutzte Ackerfläche sowie der Schotterweg und Feldrain werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

	Fläche (m²)	
Gesamtfläche	12.348	
Flächen ohne Eingriff	216	
Eingriffsfläche	12.132	

Kategorie	Typ B	Faktor	Fläche (m²)	Ausgleichsbedarf (m²)
Gebiete geringer Bedeutung	0,2-0,5			
Acker		0,2	12.077	2.415
Schotterweg		0,1	20	2
Feldrain		0,4	35	14
Ausgleichsbedarf				2.431 m²

4.2.2 Externer Ausgleich

Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Windischeschenbach folgende Grundstücke zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gmkg.	Gde.	Eigentümer
749 (T)	Windischeschenbach	St. Windischeschenb.	St. Windischeschenb.
750 (T)	Windischeschenbach	St. Windischeschenb.	St. Windischeschenb.



Lage der Ausgleichsfläche in der TK25



Lage der Ausgleichsfläche in der Luftbildkarte

FFH/SPA-Gebiet:

Nicht betroffen.

Biotope:

Nicht betroffen.

Biotop Nr. 6238-0005-006 nördlich der Ausgleichsfläche gelegen.

Biotop Nr. 6238-0007-001 östlich der Ausgleichsfläche gelegen.

Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:

LSG-00574.01 [NEW-03] LSG "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab".

Bestand:

Grünland intensiv.

Entwicklungsziel:

Strukturreiches Extensiv-Grünland, Erweiterung des Lebensraumes für den dort vorkommenden Neuntöter.

Maßnahmen:

Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes. Pflanzung von 10 Strauchgruppen mit je 5-10, vorwiegend dornenreichen Sträuchern (Hunds-Rose, Weißdorn, Schlehe).

Aufwertbare Fläche:

Anrechenbar sind die intensiv als Grünland genutzten Teile der Grundstücke.
Ausgleichsflächengröße Fl.Nr. 749 = 130 m²
Ausgleichsflächengröße Fl.Nr. 750 = 2.301 m²

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):

1,0 x 2.431 m² = 2.431 m²

Nach der Gegenüberstellung von externen Ausgleichsflächen (2.431 m²) und Ausgleichsbedarf (2.431 m²) verbleibt kein Defizit, sodass den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen wird.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird der unteren Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes auch als solche festgeschrieben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergaben sich nicht, da das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes, die Bereitstellung kostengünstiger Wohnbauflächen, nur auf öffentlichem Grund erreicht werden kann. Andere öffentliche Flächen für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes standen nicht zur Verfügung.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im Vorfeld der Planung wurden die naturschutz- und immissionsrechtlichen Belange mit den Fachstellen erörtert.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das kostengünstiges Bauland für die heimische Bevölkerung bereitstellen soll, wurde eine südexponierte Hanglage am Südrand der Ortsbebauung der Stadt Windischeschenbach gewählt. Dort rundet die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird durch geplante Bepflanzungen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden.

Durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Unvermeidbare und nicht ausgleichbare Eingriffe werden auf Teilflächen von zwei Grundstücken außerhalb des Baugebietes durch Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Klima	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

9. Literaturverzeichnis

AUGUSTIN, H. 1991: Die Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes. Hoppea, Denkschr. Regensbg. Bot. Ges. 51. Regensburg, S. 236 -244.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1998: Geologische Karte von Bayern 1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab

Stadt

Windischeschenbach



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Lindenwiesen II“**



Lage des Plangebietes

Inhaltsübersicht:

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Verfahrensablauf

Für das Grundstück (FINr. 691, Gemarkung Windischeschenbach) im Bereich „Lindenwiesen II“, wurde das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes - Gebietsart Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO - eingeleitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenwiesen II“, südlich des bestehenden Bebauungsplanes „Windischeschenbach Süd – Teilgebiet VI“, mit gleichzeitiger 21. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der erforderliche Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist mit den anderen Planunterlagen erstellt worden. Die Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse erfolgte am 21.09.2012.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.09.2012 bis 26.10.2012 wurde in Form der öffentlichen Bekanntmachung am 21.09.2012 bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.09.2012 (Äußerungsfrist bis 26.10.2012).

Innerhalb der genannten Fristen konnten die Beteiligten Wünsche und Anregungen äußern die mit Stadtratsbeschluss vom 14.11.2012 abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und in die Planentwürfe, soweit beschlossen, eingearbeitet wurden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.11.2012 bis 07.01.2013. Die ordentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2012 (gesetzliche Äußerungsfrist von einem Monat).

Seitens der Beteiligten sind weitere Stellungnahmen eingegangen, diese führten aber lediglich zu einer redaktionellen klarstellenden Anpassung der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenwiesen II“.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 30.01.2013 durch den Stadtrat der Stadt Windischeschenbach. Bekannt gemacht wurde der Satzungsbeschlusses am 26.02.2013, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Damit ist der Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ noch am gleichen Tag in Kraft getreten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Areals als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Lindenwiesen II“ am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach mit einer Eingrünung des neuen Ortsrandes und begrenzten Gebäudehöhen, soll eine bessere Einbindung in Natur und Landschaft erreicht werden. Durch die Ausweisung von kostengünstigem Bauland in einer attraktiven Lage sollen vor allem junge Familien in der Stadt Windischeschenbach gehalten bzw. durch deren Zuzug der Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur nachhaltigen Stärkung des Unterzentrums Windischeschenbach kostengünstige Wohnbauflächen bereit zu stellen, da nach der vollständigen Bebauung des Baugebietes "Lindenwiesen" die bauliche Entwicklung wiederum in einem Maße eingeschränkt ist, dass eine Aufwärtsentwicklung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Die noch verbleibenden Bauplätze befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum und können derzeit dem allgemeinen Baumarkt nicht zugeführt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wesentlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung (Bearbeitung durch das Büro für Landschaftsökologie Robert Mertl, Friedenfels).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verpflichtung, die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu prüfen.

Für das geplante Wohngebiet wurde eine südexponierte Hanglage am Südrand der Ortsbebauung der Stadt Windischeschenbach gewählt. Dort rundet die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird durch geplante Bepflanzungen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden. Durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Unvermeidbare und nicht ausgleichbare Eingriffe werden auf Teilflächen von zwei Grundstücken außerhalb des Baugebietes durch Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Vorentwurf entsprechend angepasst.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange merkten folgendes an:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilt die **E.ON Bayern AG** mit, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet sollen neue Anlagenteile erstellt werden. Zur Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig den Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig, d. h. mindestens drei Monate vor Baubeginn, mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. *Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden frühzeitig (min. 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt.*

Für die geplante Versorgung mit Erdgas ist zur Koordination der Baumaßnahmen Strom und Gas der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung erforderlich. *Zum gegebenen Zeitpunkt wird eine Vereinbarung über die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas zwischen der Stadt und der E.ON Bayern AG getroffen.*

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Schutzzonenbereiche von Versorgungstrassen von Bepflanzungen freizuhalten sind. *Im Planwerk ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen (textl. Festsetzungen Punkt 2.1), der festlegt, dass der Schutzzonenbereich der Versorgungstrassen von Bepflanzungen freizuhalten ist.*

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenwiesen II“ merkt das **Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weiden i.d.OPf.** an, dass durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und der Ausgleichsfläche, der Landwirtschaft intensiv bewirtschaftete Nutzflächen mit durchschnittlichen bzw. ungünstigen Erzeugungsbedingungen verloren gehen. Der Regionalplan Oberpfalz-Nord setzt fest, dass Nutzflächen mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen nur im unbedingt notwendigen Umfang anderer Nutzung zugeführt werden sollen. Daher sollten die in der Begründung genannten Baulücken innerhalb des Stadtgebietes vorrangig für die Wohnbebauung erschlossen werden um die landwirtschaftlichen Flächen zu schonen. *Die im Stadtgebiet befindlichen noch un bebauten Wohnbauflächen sind bereits überwiegend erschlossen. Aber eine Bebauung durch Bauwillige ist größtenteils ausgeschlossen, da die momentanen Eigentümer nicht selbst bauen möchten und eine Verkaufsbereitschaft an mögliche Bauinteressenten nicht vorhanden ist. Überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer schrecken zudem mögliche Käufer ab. Die Stadt Windischeschenbach will daher mit einem eigenen Baugebiet*

jungen Familien wieder die Möglichkeit geben preisgünstiges Bauland zu erwerben. Die Neuausweisung auf einem am Ortstrand gelegenen städtischen Grundstück ist wohl die einzige Chance preiswertes Bauland zu auszuweisen.

Für das Regenrückhaltebecken soll ein Dauerstaubereich von mindestens 0,5 m angestrebt werden. Dadurch könnten die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch eine mögliche Vernässung beeinträchtigt werden. Im Hinblick darauf wird eine pflanzensoziologische Aufnahme gefordert. *Das geplante Regenrückhaltebecken wird nach dem heutigen Stand der Technik errichtet und entspricht den vom Wasserwirtschaftsamt geforderten DWA-Standards (A-117, A-138 und M-153). Eine Versickerung im Dauerstaubereich findet nicht statt, womit eine Vernässung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gegeben ist. Hier kann auch der Vergleich mit dem Regenrückhaltebecken im Baugebiet Lindenwiesen gezogen werden, dort gibt es auch keinerlei Probleme mit einer Vernässung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Eine pflanzensoziologische Aufnahme wird daher nicht durchgeführt.*

Die Grundstückseingrünung wird begrüßt, allerdings sind hier die nachbarrechtlichen Vorschriften nach Art. 47 und 48 AGBGB und § 910 BGB zu beachten. Auch müssen Pflegemaßnahmen von Seiten der Baugrundstücke ausgeführt werden. *Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zu den Grenzabständen von Gehölzpflanzungen (2. Grünordnung – Textliche Festsetzungen, 2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen), in welcher auf die Einhaltung der Art. 47 bis 50 des Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch hingewiesen wird. Desweiteren ist unter „I. Textliche Hinweise für den Bauherrn“ der nachfolgende Hinweis aufgenommen worden „Bei den südlichen Parzellen 13-17 sollten die Heckenpflanzungen der Ortsrandeingrünung so angeordnet werden, dass eine Pflege derselben vom Baugrundstück aus möglich ist“.*

Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vor dem Abladen von Materialien und Gegenständen zu schützen soll unter dem Punkt „Einfriedungen“ in den textlichen Festsetzungen Folgendes aufgenommen werden: *„Rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.“ Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten unter dem Punkt „Einfriedungen“ bereits einen Hinweis auf die Errichtung von Einfriedungen ohne Tür und Tor im Bereich der Parzellen 13 bis 17, welche an die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden angrenzen.*

Desweiteren müssen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage sichergestellt werden. *Die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch während und nach Fertigstellung der Baumaßnahme über das vorhandene Wegenetz möglich.*

Auch ist es zu überdenken, ob für die Ausgleichsfläche womöglich auch ein Waldumbau als Kompensationsmaßnahme in Betracht gezogen werden könnte. *Als Ausgleichsfläche werden von den Naturschutzbehörden meist nur landwirtschaftlich genutzte Flächen akzeptiert, da durch die Aufwertung von vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen der Natur eine weitaus größere Verbesserung widerfährt als bei der qualitativen Verbesserung von*

Naturschutzflächen/Ausgleichsflächen.

Von Seiten des **Bund Naturschutz, Kreisgeschäftsstelle Weiden**, bestehen gegen den Bebauungsplan an sich keine Einwände.

Darüber hinaus wird angeregt, die Empfehlung zum Bau von Zisternen stärker zu bewerben oder mit einem kleinen Anreiz seitens der Stadt zu belohnen. *Der Bau von Zisternen ist den zukünftigen Grundstückseigentümern selbst überlassen. Einen Anreiz in Form einer Geldförderung für den Bau ist nicht vorgesehen.*

Gegen den Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ bestehen seitens der **Deutschen Telekom Technik GmbH** keine Einwände. Da sich noch keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich befinden wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Plangebietes mit entsprechender Infrastruktur die Verlegung neuer Leitungen im und außerhalb des Gebietes einer Prüfung vorbehalten ist. Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. *Zum gegebenen Zeitpunkt erfolgt die Information über geplante eigenen Baumaßnahmen oder die Dritter.*

Nach Aussage des **Wasserwirtschaftsamtes Weiden** bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen den Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Regenrückhalteteich in den Vorflutgraben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Hierbei sind die DWA-Standards A-117, A-138 und M-153 zu beachten. Außerdem grenzt die angedachte Ausgleichsfläche unmittelbar an eine Altlastenverdachtsfläche. *Die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Der für die Ausgleichsfläche vorgesehen Bereich ist mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen worden. Bedenken hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche wurden nicht geäußert.*

Durch die Planungen zum Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ sieht die **Höhere Landesplanungsbehörde, Regierung der Oberpfalz**, die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP – tangiert. Die im Begründungstext dargelegte Anfrage bei Eigentümern von unbebauten Grundstücken stellt einen Schritt in die richtige Richtung dar und auch die Rücknahme von gemischten Bauflächen wird positiv bewertet. Aber eine belastbare Begründung für einen zusätzlichen Bedarf an Neubauf Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde nicht gegeben. *Eines der Ziele des LEP ist die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Darin beinhaltet ist eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Ausstattung mit Wohnungen (A I 1.1). In der Stadt Windischeschenbach überwiegt der private Wohnungsbau mit Einfamilienhäusern. Um hier weiterhin die kostengünstige Errichtung von bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnungen gewährleisten zu können, ist die Ausweisung eines*

städtischen Baugebietes mit humanen Grundstückspreisen dringend notwendig. Der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland wird dadurch ebenso Rechnung getragen (B VI 2.1). Des Weiteren erfüllt der Bebauungsplan die Forderung der Flächen sparenden Erschließungsform (B VI 1.1) hier werden auf nur 1,2 ha 17 Bauparzellen ausgewiesen. Auch die Anforderung der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten bleibt gewahrt. Daneben erfüllt der Bebauungsplan den Grundsatz der möglichst schonenden Einbindung in das Landschaftsbild (B VI 1.5) durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung.

Da bereits bei der Ausweisung des Baugebietes Lindenwiesen ein großer Bestand an Baulücken festgestellt wurde werden für die Begründung der erneuten Ausweisung von Wohnbauflächen nach relativ kurzer Zeit ergänzende Angaben im Begründungstext gefordert. Insbesondere vor dem Hintergrund eines deutlich von Einwohnerrückgängen geprägten Landkreises und einer Gemeinde, die zudem umfangreiche (Gewerbe-)Brachen im Siedlungsbestand aufweist. Es wird daher empfohlen eine aktualisierte Bedarfsberechnung unter Einbeziehung mehrere Faktoren (u.a. zu erwartende Einwohnerentwicklung, Bautätigkeit der letzten Jahre etc.) durchzuführen. Gerade um der negativen demographischen Entwicklung effektiv entgegenzuwirken wurde dieses Baugebiet geplant und konzipiert. Erschwingliche Grundstücksgrößen in attraktiver Lage sollen neben den günstigen Grundstückspreisen gerade junge Familien mit Kindern zur Ansiedlung bewegen. Durch Neuansiedlungen im Bereich Gewerbe und Industrie (Autohof Bergler, Autobahnraststätte „Waldnaabtal“) rechnet die Stadt außerdem mit einer Zunahme des Arbeitsplatzangebotes. Durch die Kombination aus Arbeit und günstigem Wohnbauland wird also dem Bevölkerungsrückgang effektiv entgegengesteuert.

Ergänzend wird darauf hingewiesen anstelle der Ausweisung von 17 neuen Bauparzellen, die verkaufsbereiten Grundstückseigentümer bei der Veräußerung zu unterstützen um den Markt der bereits baureifen Grundstücke zu mobilisieren. Hier kann beispielsweise eine Internetseite hilfreich sein, in die die Eigentümer ihr Angebot einstellen können. Die Grundstückseigentümer von noch unbebauten Grundstücken werden bereits soweit als möglich von der Stadt Windischeschenbach unterstützt. Bei der Bauverwaltung wird eine Liste der verkaufsbereiten Eigentümer mit Angaben zum jeweiligen Grundstück geführt, welche möglichen Kaufinteressenten ausgehändigt wird. Zudem gibt es eine Internetseite (<http://www.immo-we.de/>) auf welcher die Eigentümer ihr Grundstück zum Verkauf anbieten können.

Da Neuausweisungen auch mit zusätzlichen Kostenbelastungen der Gemeinde verbunden sind (Erschließungskosten, laufende Kosten für Beleuchtung, Schneeräumen, Straßenunterhalt etc.) sollte hier auch im eigenen Interesse die Nachfrage vorrangig auf die bereits erschlossenen Baugrundstücke im Siedlungsbestand gelenkt werden. Die Neuausweisung ist aus Sicht der Stadt nach den oben dargelegten Gründen notwendig. Sicher verursacht diese eine Kostenbelastung, allerdings sollten diese Kosten als eine Investition in die Zukunft, zum Erhalt Windischeschenbachs als attraktiven Wohnort auch für nachfolgende Generationen gesehen werden.

Von städtebaulicher Seite der Regierung wird vorgeschlagen im Rahmen eines integrierten

städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele und Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Stadt neu zu untersuchen, da seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1981 bereits 20 Änderungen erfolgt sind. Dieses Konzept könnte eine fachlich fundierte Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und für Maßnahmen der Sanierung und Neuordnung bilden. Auch könnte der tatsächliche Flächenbedarf an Neuausweisungen genauer geprüft werden. *Die Anregung zur Neufassung des Flächennutzungsplans bzw. zur Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes ist sicherlich sinnvoll und wird als Alternative zur bisherigen Praxis der Fortschreibung ernsthaft geprüft werden.*

Der **Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weiden**, bittet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf zu achten, dass die an das Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke auch weiterhin ungehindert mit den entsprechenden Maschinen und Geräten befahren werden können. *Die an das Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke können auch weiterhin ungehindert über das vorhandene Wegenetz angefahren werden.*

Desweiteren sollen die geplanten Heckenpflanzungen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten und berücksichtigen, dass die Hecken in den notwendigen Abständen von den Grundstücken des Baugebietes aus gepflegt werden können, damit die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. *Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zu den Grenzabständen von Gehölzpflanzungen (2. Grünordnung – Textliche Festsetzungen, 2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen), in welcher auf die Einhaltung der Art. 47 bis 50 des Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch hingewiesen wird. Desweiteren ist unter „I. Textliche Hinweise für den Bauherrn“ der nachfolgende Hinweis aufgenommen worden „Bei den südlichen Parzellen 13-17 sollten die Heckenpflanzungen der Ortsrandeingrünung so angeordnet werden, dass eine Pflege derselben vom Baugrundstück aus möglich ist“.*

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stellt sich von Seiten des **Sachgebiet Bauleitplanung Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, die Frage, ob es gewollt ist, sämtliche Zulässigkeitsoptionen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu übernehmen, da bei der Ausweisung des Baugebietes Lindenwiesen die Nutzungsmöglichkeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO explizit ausgeschlossen wurde. *Die Übernahme sämtlicher Zulässigkeitsoptionen des § 4 BauNVO ist gewollt.*

Die max. zulässige Zahl von drei Vollgeschossen und die Darstellung der Regelbeispiele sollten überdacht und angepasst werden. Bei einem Vergleich mit dem Bebauungsplan Lindenwiesen und dem aktuellen Planwerk ist festzustellen, dass das Urgelände der Regelbeispiele unterschiedlich festgesetzt ist. Im aktuellen Plan wird bei allen Gebäudetypen ein vollständig unter der Oberfläche liegendes Untergeschoss dargestellt, was wohl im Zusammenhang mit den Regelquerschnitten bedeutet, dass nur max. zwei Vollgeschosse gewünscht sind und drei Vollgeschosse kaum

realisierbar sein werden, wenn die Vollgeschossdefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 83 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) a.F. und Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. angewandt wird. *Das Planwerk ist entsprechend angepasst worden. Die maximal zulässigen Vollgeschosse wurden für die Parzellen 1-6 und 8-12 auf „II“ und die Parzellen 7 und 13-17 auf „III“ festgesetzt. Daneben sind auch die Regelbeispiele angepasst worden. Ebenfalls angepasst wurde die maximal zulässige Geschossflächenzahl für die Parzellen 1-6 und 8-12, hier wird eine GFZ von 0,70 festgelegt.*

Da eine Nutzungsschablone nicht ersichtlich ist und die überbaubaren Flächen samt Baugrenzen grundstücksübergreifend angelegt sind sollte mit Blick auf die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften eine Regelung zur Bauweise getroffen werden. *In das Planwerk wurde eine Nutzungsschablone eingefügt, welche die offene Bauweise festsetzt.*

Die für Flachdachgebäude festgesetzte Wandhöhe ist in sich widersprüchlich, wenn es heißt dass die Wandhöhe entsprechend der Firsthöhe bei den Gebäudetypen I bis IV auf 6,50 m festgesetzt wird. Die Firsthöhe bei den Gebäudetypen I bis IV beträgt aber nicht 6,50 m sondern 8,50 m. Und die von der BayBO abweichende Definition der Wandhöhe in Abhängigkeit zur OK FFB kann für erhebliche Verwirrung sorgen. *Der Bebauungsplan wurde in seinen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude abgeändert. Hier wird nun festgesetzt, dass die Gebäudehöhe bei den Gebäudetypen I bis IV maximal 8,50 m (Bezugspunkte: OK FFB EG; Dachhaut am Firstpunkt) und bei dem Gebäudetyp V maximal 6,50 m (Bezugspunkte: OK FFB EG; Dachaufbauten einschließlich Abdeckungen) betragen darf.*

Auch die fehlende Höhenbegrenzung für die OK FFB über dem natürlichen Gelände fehlt, um eine extreme Höhenentwicklung der Gebäude auszuschließen. *Im Bebauungsplan ist die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude eingefügt worden. Darin darf die OK FFB EG in den Parzellen 1-6 und 8-12 maximal 0,50 m über der OK Urgelände und bei den Parzellen 7 und 13-17 maximal 0,50 m über OK Gradienten der Erschließungsstraße am höchsten Punkt im Bereich des Grundstücks liegen.*

Für die Erker sollten neben dem Abstand zum Ortgang noch Begrenzungen hin zu Traufe und First aufgenommen werden. *Die Festsetzungen zu Erkern sollen so bestehen bleiben, eine zusätzliche Begrenzung hin zu Traufe und First ist nicht angedacht.*

Um die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten sollte bei Einfriedungen ein Abstand zum Boden hin festgesetzt werden (z.B. 10 cm). *Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sind dahingehend ergänzt worden, dass nun empfohlen wird einen Abstand von 5 cm zwischen Bodenoberfläche und unterem Zaunansatz freizuhalten.*

Der Begründung lässt sich entnehmen, dass im Bereich der Straße ein passiver Schallschutz empfohlen wird. Hier sollte dargestellt werden, wie dieser Schallschutz auszusehen hat. *Die in der Begründung getroffene Aussage zum Schallschutz bezieht sich auf das bestehende Baugebiet Lindenwiesen. Für das geplante Baugebiet Lindenwiesen II sind keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen, da der Straßenlärm (St 2395, ca. 250 m westlich des Baugebiets) und Freizeitlärm (Freibad- und Sportanlagen, ca. 200 m bis 350 m südwestlich des Baugebietes) nur geringfügige Beeinträchtigungen im rechtskräftigen Baugebiet Lindenwiesen erwarten hat lassen.*

Die Immissionsschutzproblematik mit der bestehenden Geflügelschlachtereier sollte nicht unterschätzt werden. Diese muss im Bebauungsplan ordnungsgemäß abgearbeitet werden, da dieser ansonsten bei Nichtbeachtung unwirksam bzw. nichtig werden könnte. *Eine Nichtbeachtung zum Immissionsschutz im Hinblick auf die Geflügellohnschlachtereier war nicht beabsichtigt. Durch die Angaben der Familie Keßler (Schreiben vom 03.07.2012) und den Informationen des technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Neustadt/WN (E-Mail vom 09.07.2012) wonach die Tages-Lärmimmissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet als einhaltbar erscheinen, ist davon ausgegangen worden, dass sich hier keine Probleme ergeben. Nun wurde aber zur Immissionsschutzproblematik eine Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.*

Bei der Abwasserentsorgung ergibt sich ein gewisser Widerspruch zwischen den Hinweisen für Bauherren am Anfang der Begründung (Empfehlung Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern) und der Begründung zu Punkt 8.4, wo ausgeführt wird, dass Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Dieser Widerspruch wäre aufzulösen. Auch sollten die Bauherren auf die bei der Versickerung vor Ort zu beachtende Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hingewiesen werden. *Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nur insoweit über den öffentlichen Regenwasserkanal als das Regenwasser nicht auf den privaten Grundstücken versickert werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend angepasst und die textlichen Hinweise für Bauherren sind entsprechend ergänzt worden.*

Probleme könnten sich bei der Abfallbeseitigung ergeben, wenn Entsorgungsfahrzeuge Grundstücke im Baugebiet nicht anfahren können und deswegen Müllgefäße an der nächsten benutzbaren Stelle für Sammelfahrzeuge bereitgestellt werden müssen. *Die Erschließungsstraße wurde nach den Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geplant. Demnach ist das Befahren mit einem Müllfahrzeug möglich. Außerdem wurde unter "I. Textliche Hinweise für Bauherren" ein klarstellender Hinweis aufgenommen, der wie folgt lautet: "Bei den Parzellen 3,4, 9 und 10 sind die Müllgefäße zur Abholung an der breiteren südlich gelegenen Erschließungsstraße zu positionieren, da ein direktes Anfahren der schmalen Stichstraße mit den Müllfahrzeugen nicht möglich ist."*

Es sollte ein Hinweis auf das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) aufgenommen werden. Danach muss jeder Neubau einen bestimmten Anteil des Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen beziehen. *In der Begründung zum Bebauungsplan wird nun unter den textlichen Hinweisen für Bauherren auf das EEWärmeG verwiesen.*

Der Wegfall der Mischbauflächen im Bereich der Ritzerberg- und Josef-Seliger-Straße sollte in der Flächennutzungsplanänderung besser zum Ausdruck kommen, u.a. in den Deckblättern zur Planzeichnung, der Begründung und in der einleitenden Kurzdarstellung des Umweltberichts. *Der Anregung wurde nachgekommen, auf die Rücknahme der Bauflächen wird nun in den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung noch detaillierter eingegangen, diese wurden angepasst.*

Bei den Verfahrensvermerken ist die Zuständigkeit der Regierung nicht mehr aktuell. Hier hat eine

Anpassung zu erfolgen. *Die Verfahrensvermerke in den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan wurden korrigiert.*

Nach Mitteilung der **Abteilung Wasserrecht, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, ist für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers im Baugebiet über entsprechende Regenwasserkanäle in einen Regenrückhalteteich, mit anschließender gedrosselter Einleitung in einen namenlosen Vorflutgraben südlich des Baugebietes ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses ist zu gegebener Zeit beim Landratsamt zu beantragen. Die wasserwirtschaftliche Belange sollten auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass Einträge für die FINr. 691, Gmkg. Windischeschenbach im Altlastenkataster nicht enthalten sind.

Der für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle in ein Regenrückhaltebecken notwendige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wird noch gestellt.

Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan „Lindenwiesen II“.

Die Pflanzung von zehn Strauchgruppen auf der Ausgleichsfläche ist auch im Planwerk zum Bebauungsplan zu erwähnen. *Der Bebauungsplan wurde in seinen Festsetzungen entsprechend angepasst.*

Die Meldung der Ausgleichsfläche an das bayerische Ökoflächenkataster hat durch die Stadt Windischeschenbach zu erfolgen. *Die Meldung der Ausgleichsfläche erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.*

Durch die Einhaltung der Vorgaben aus der RAST 06 beim Bau der Erschließungsstraße dürfte die Anfahrbarkeit des Baugebietes für Müllfahrzeuge nach Meinung des **Sachgebietes Abfallwirtschaft, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, grundsätzlich gewährleistet sein. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Parzellen 3, 4, 5 und 6 (Anlieger Stichstraße) nicht direkt angefahren werden können. Um spätere Probleme zu vermeiden sollten die an den Bauparzellen Interessierten frühzeitig darüber informiert werden, dass diese Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, sondern die Müllgefäße bzw. der Sperrmüll an der nächsten für das Fahrzeug anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden müssen. *Unter "I. Textliche Hinweise für Bauherrn" wurde ein klarstellender Hinweis aufgenommen, der wie folgt lautet: "Bei den Parzellen 3,4, 9 und 10 sind die Müllgefäße zur Abholung an der breiteren südlich gelegenen Erschließungsstraße zu positionieren, da ein direktes Anfahren der schmalen Stichstraße mit den Müllfahrzeugen nicht möglich ist."*

Bezüglich der vorgesehenen Bäume wird gebeten, darauf zu achten, dass die Verwendung niedriger und in die Verkehrsfläche ragender Baumkronen vermieden wird. *Bei der konkreten Erschließungsplanung wird soweit als möglich darauf geachtet keine niedrigen und in die*

Verkehrsflächen ragenden Baumkronen zu verwenden.

Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ von Seiten des Sachgebietes **technischer Umweltschutz, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, keine Einwände.

Es wird angeregt aus Vorsorgegesichtspunkten hinsichtlich des Lärmschutzes einen 20 m breiten Grünstreifen als Pufferzone im Osten des Baugebietes zu schaffen. Grund hierzu bietet die Geflügelohnschlachtere Kessler, von welcher Geräuschmissionen beim Schlachtbetrieb (insb. Gänsegeschrei) auf das Wohngebiet einwirken können. Bei einer Ortseinsicht konnte der Sachbearbeiter einen Eindruck zur Geräuschfreisetzung erhalten, die mit der Schlachtung von Gänsen verbunden ist. Bei der vorgefundenen Betriebsweise der Geflügelohnschlachtere (Anlieferung der Tiere und Schlachtung) wurden zwar keine für ein allgemeines Wohngebiet unzulässigen Lärmmissionen festgestellt, gleichwohl wird aus Vorsorgegesichtspunkten hinsichtlich des Lärmschutzes weiterhin empfohlen, mit der Wohnbebauung nicht zu nah an die Geflügelohnschlachtere Kessler heranzurücken. Die Parzelle 12 sollte, solange der Betrieb besteht, unbebaut bleiben. *Zur Abschirmung von möglichem Lärm durch die Geflügelohnschlachtere gegenüber der künftigen Bebauung im Osten ist ein fünf Meter breiter öffentlicher Grünstreifen und im Südosten eine 26 m breite Grünfläche, auf welcher sich das Regenrückhaltebecken befindet, eingeplant. Des Weiteren beträgt der Abstand der Wohnbebauung auf den östlichen Parzellen zu den Gebäuden der Geflügelohnschlachtere (insbesondere zum Schlachtraum) durch die festgesetzten Baugrenzen mindestens 20 m. Dadurch besteht aus hiesiger Sicht eine ausreichende Abschirmung.*

Die **Abteilung Kreisbauamt, Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, äußerte an einigen Festsetzungen des Bebauungsplans Kritik.

Die Darstellung der überbaubaren Flächen, der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien entspricht nicht der PlanzV. Dies ist zu ändern. *Die Darstellungen wurden entsprechend angepasst.* Im Regelschnitt ist die mögliche Verschattung dargestellt. Diese Darstellung ist so zu ändern, dass die max. zulässige Gebäudehöhe, also der ungünstigste Fall, jeweils dargestellt wird. *Das Planwerk ist wie gefordert überarbeitet worden.*

Die generelle Festsetzung von drei Vollgeschossen ist zu prüfen, da diese mit den Festsetzungen der Wandhöhe kollidiert. Bei einem Flachdachgebäude, mit einer Wandhöhe von 6,5 m sind keine drei Vollgeschosse möglich. Im Hinblick auf die umgebende Bebauung und auf das vorhandene Gelände ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu beschränken. Nur bei den Parzellen 13-17 sollte ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss möglich sein, da dort das Gelände am stärksten fällt. *Für den Gebäudetyp V (Flachdach) ist die Höhenentwicklung der Gebäude angepasst worden. Danach darf die Gebäudehöhe maximal 6,50 m (Bezugspunkte: OK FFB EG; Dachaufbauten einschließlich Abdeckungen) betragen. Damit sollte eine dreigeschossige Bebauung für Flachdachgebäude möglich sein. Die maximal zulässige Vollgeschoszahl wurde im Planwerk*

dahingehend überarbeitet, dass für die Parzellen 1-6 und 8-12 maximal zwei Vollgeschosse und für die Parzellen 7 und 13-17 maximal drei Vollgeschosse möglich sind. Ebenfalls angepasst wurde die maximal zulässige Geschossflächenzahl für die Parzellen 1-6 und 8-12, hier ist eine GFZ von 0,70 festgelegt worden.

Es sind Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen zu treffen, damit es nicht, wie im Baugebiet Lindenwiesen I, zu unsinnigen, überdimensionierten Auffüllungen kommt. Werden keine Festsetzungen getroffen, ist das vorhandene Gelände insgesamt unverändert beizubehalten. *Der Bebauungsplan wird um die Festsetzungen zu Geländeänderungen erweitert. Hiernach sind Veränderungen (Auffüllung, Abtrag) für die Gestaltung der Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen bis zu einem Maß von +/- 1,00 m zulässig; die Fläche der Geländeänderung wird auf max. 1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche begrenzt, auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten*

First- und Wandhöhe sind auf den Erdgeschossfußboden bezogen. Es fehlen aber Festsetzungen zur Höhe über dem natürlichen Gelände. Diese Festsetzung ist noch erforderlich. *Im Bebauungsplan ist die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude eingefügt worden. Darin darf die OK FFB EG in den Parzellen 1-6 und 8-12 maximal 0,50 m über der OK Urgelände und bei den Parzellen 7 und 13-17 maximal 0,50 m über OK Gradiente der Erschließungsstraße am höchsten Punkt im Bereich des Grundstücks liegen.*

Seitens der Öffentlichkeit wurden nachfolgende Einwendungen und Anregungen vorgebracht:

Herr Bernhard Sperber hat Anmerkungen zu den nachfolgenden Punkten des Bebauungsplanes. Durch den Niveauunterschied des abfallenden Geländes ist die Festsetzung der Höhenlage sinnvoll. So kann frühzeitig die Anzahl der Geschosse und die Führung der Erschließungsstraße festgelegt werden. *Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude eingefügt worden.*

Im Planentwurf entspricht die Darstellung der Baugrenzen nicht der PlanzV. Baulinien und überbaubare Fläche sind nicht zu erkennen. *Die Darstellungen wurden entsprechend angepasst.*

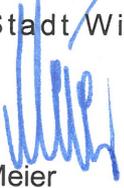
Die Festsetzung der Firsthöhe ist abstandsrechtlich ohne Bedeutung. *Abstandsrechtlich sind die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung maßgebend. Die Firsthöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude regeln.*

Die für die Grundflächenzahl (GRZ; 0,35) und Geschossflächenzahl (GFZ; 1,05) festgesetzten Werte sind nur knapp unter den Obergrenzen nach der BauNVO angesiedelt. Ein solcher Wert ist unreal, überlegt man, dass bei Beitragsveranlagungen immer (von wenigen Ausnahmen abgesehen) die zulässigen Berechnungsgrößen herangezogen werden. *Mit den festgesetzten Zahlen für die Grundfläche und Geschossfläche werden die gesetzlichen Regelungen eingehalten. Bei Beitragsveranlagungen ist es legitim die maximal mögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes als eine Berechnungsgrundlage heranzuziehen.*

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan „Lindenwiesen II“ beigelegt.

Windischeschenbach, den 26.02.2013

Stadt Windischeschenbach



Meier

Erster Bürgermeister