



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**zum Bebauungsplan „Lindenwiesen“
am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach**



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 die Grundstücke (Außenbereich) im Gebiet „Lindenwiesen“, wurde das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenwiesen“ - Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO - eingeleitet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.09.2008 (Beschluss Nr. 7) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Lindenwiesen“, südlich des bestehenden Bebauungsplanes „Windischeschenbach Süd Teilgebiet VI“, mit gleichzeitiger 17. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der erforderliche Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist mit den anderen Planunterlagen erstellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses erfolgte am 11.05.2009. Die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war in der Zeit vom 20.05.2009 bis 22.06.2009 gegeben. Hingewiesen wurde hierauf in Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 11.05.2009.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2009 (Äußerungsfrist bis 22.06.2009).

Innerhalb der genannten Fristen konnten die Beteiligten Wünsche und Anregungen äußern die mit Stadtratsbeschluss vom 08.07.2009 abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und in die Planentwürfe, soweit beschlossen, eingearbeitet wurden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.07.2009 bis 24.08.2009. Die ordentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2009 (gesetzliche Äußerungsfrist von einem Monat).

Seitens der Beteiligten sind weitere Stellungnahmen eingegangen, diese führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.10.2009 durch den Stadtrat der Stadt Windischeschenbach. Die bekannt gemacht wurde der Satzungsbeschlusses am 06.11.2009, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Damit ist der Bebauungsplan „Lindenwiesen“ noch am gleichen Tag in Kraft getreten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan „Lindenwiesen“, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines bisher als „Fläche der Landwirtschaft“ festgesetzten Areals als „Allgemeines Wohngebiet“ schaffen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Lindenwiesen“ am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach mit einer Eingrünung des neuen Ortsrandes und begrenzten Wandhöhen soll eine bessere Einbindung in Natur und Landschaft erreicht werden. Durch die Ausweisung von kostengünstigem Bauland in einer attraktiven Lage soll die drohende Abwanderung vor allem junger Familien verhindert bzw. durch deren Zuzug der Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Danach ist das Ziel des Bebauungsplanes die bauleitplanerische Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Für das geplante Wohngebiet, in dem kostengünstiges Bauland bereitgestellt werden soll, um der negativen demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, wurde eine flache südexponierte Hanglage am Südrand der Ortsbebauung der Stadt Windischeschenbach gewählt. Dort schließt 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 und durch die Lärmimmissionen von Freizeitanlagen und einer bestehenden Straße. Hier sind passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die vorgegebenen Richtwerte einzuhalten.

Durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und auf einem Grundstück außerhalb des Baugebietes erfolgt ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

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:

Zum Bebauungsplan teilt die **E.ON Bayern AG** mit, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Angemerkt wird, dass bei der Überprüfung der Planungsunterlagen die technischen Anlagen der E.ON Bayern AG nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Es wird gebeten die folgenden Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit „E.ON Bayern AG“ zu titulieren: 0,4-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 1,0 m beiderseits der Trassenachse).

Die bezeichneten Anlagen (0,4-kV-Kabel, mit Schutzzonenbereich, je 1 m beiderseits der Trassenachse) sind in die Planunterlagen entsprechend aufgenommen und titulierte worden.

Zudem sind die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Planwerk ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der festlegt, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind.

Gegen den Bebauungsplan „Lindenwiesen“ bestehen seitens des **Vermessungsamtes Weiden i.d.OPf** keine Einwände. Es wird aber darum gebeten möglichst frühzeitig Straßennamen und Hausnummern zu vergeben und diese rechtzeitig mitzuteilen.

Straßennamen und Hausnummern werden so früh als möglich vergeben und rechtzeitig mitgeteilt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Lindenwiesen“ nimmt die **Höhere Landesplanungsbehörde, bei der Regierung der Oberpfalz**, wie folgt Stellung.

Aufgrund der im Stadtgebiet noch vorhandenen Baulücken, die nach den Zielen der Landesplanung vorrangig einer Bebauung zuzuführen sind wird die Baugebietsausweisung als nicht notwendig und als aus landesplanerischer Sicht fraglich angesehen.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Fehlende Bereitschaft zur Abgabe bzw. zum Verkauf sowie zum Teil auch deutlich überhöhte Preisvorstellungen machen eine Nutzung und einen Erwerb für Bauwillige nahezu unmöglich.

Des Weiteren wird hinterfragt inwieweit tatsächlich ein Bedarf für die Neuausweisung von Bauland besteht, wenn man die zukünftige negative demografische Entwicklung der Region betrachtet. Eine negative Einwohnerentwicklung ist in der Regel nicht mit zusätzlichem Flächenbedarf verknüpft, sondern führt eher zu Wohnungsleerständen. Die Notwendigkeit für die Baugebietsausweisung müsste durch eine differenzierte Flächenbedarfsanalyse belegt werden, damit die Ausweisung als mit den Zielen der Landesplanung vereinbar angesehen werden kann.

Gerade um der negativen demographischen Entwicklung effektiv entgegenzuwirken wurde dieses Baugebiet geplant und konzipiert. Erschwingliche Grundstücksgrößen in attraktiver Lage (die Südhanglage macht ein staatlich gefördertes, energieeffizientes Bauen möglich) sollen neben den

äußerst günstigen Grundstückspreisen gerade junge Familien mit Kindern zur Ansiedlung bewegen. Dies wird durch ein Baulandförderprogramm speziell für Familien mit Kindern hier noch unterstrichen und durch eine gute Nachfrage bereits in der frühen Planungsphase nochmals bestätigt. Auch einer möglichen, drohenden Abwanderung junger Familien wird mit diesem Baugebiet begegnet. Durch anstehende Neuansiedlungen im Bereich Gewerbe und Industrie (Autohof Bergler, Autobahnraststätte „Waldnaabtal“) rechnet die Stadt außerdem mit einer Zunahme des Arbeitsplatzangebotes. In der Stellungnahme der Rechtsaufsicht beim Landratsamt Neustadt/WN zum Haushaltsplan 2009 wird die Stadt Windischeschenbach ausdrücklich als Kommune mit „Vorbildcharakter im Bereich der zielgerichteten Gewerbeansiedlung“ hervorgehoben. Durch die Kombination aus Arbeit und günstigem Wohnbauland wird also dem Bevölkerungsrückgang effektiv entgegengesteuert.

Es wird moniert, dass das Planungsziel, kostengünstige Wohnbauflächen insbesondere für junge Familien bereitzustellen, aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung diskussionswürdig ist. Demnach dürften in Zukunft die Belange der älteren Menschen im Städtebau gewichtiger zu berücksichtigen sein, was langfristig eher für den zentrennahen Standort und die vorrangige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang spricht.

Die Forderung, auch die Belange älterer Mitbürger beim Städtebau zu berücksichtigen, wird durch das neue Baugebiet in keinsten Weise in Abrede gestellt. Da aber die Bedürfnisse junger Familien einerseits und älterer Mitbürger andererseits jedoch elementar voneinander abweichen, kann nicht erkannt werden, in welcher Weise dieses Neubaugebiet die Belange der älteren Bevölkerung beeinträchtigen könnte. Eine Nachverdichtung im Stadtzentrum bzw. bestehenden Siedlungszusammenhang stellt sich aufgrund der o.a. Problematik (überhöhte Grundstückspreise, fehlende Abgabebereitschaft) als äußerst schwierig bzw. nicht machbar dar.

Die Höhere Landesplanungsbehörde stellt ihren Standpunkt nochmals klar und erläutert ergänzend die nachfolgenden Punkte zum Bebauungsplan „Lindenwiesen“.

Die geplante Siedlungsentwicklung ist an die für die kommunale Bauleitplanung verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen. Beurteilungsmaßstab ist dabei die Funktion der Stadt Windischeschenbach als Unterzentrum. Einschlägig sind aber auch weitere landesplanerische Erfordernisse, wie ein möglichst geringer Flächen- und Ressourcenverbrauch (LEP 2006, A II 1.3 (Z)), die Ausschöpfung vorhandener Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung etc.) (LEP 2006, B VI 1.1 (Z)) und die möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen (LEP 2006, B VI 1.1 (G)). Auf Grundlage dieser Erfordernisse ist bei einer neuen Flächenausweisung eine Gegenüberstellung von vorhandenen Flächenpotentialen und voraussichtlicher Flächennachfrage erforderlich, um den realistischen Bedarf an Flächenausweisungen sachgerecht zu ermitteln. Ziel sollte es letztendlich sein, den Bedarf für die Neuausweisung von Bauland im Begründungstext zur beabsichtigten Bauleitplanung transparent zu machen. Sofern ein Bedarf plausibel dargelegt werden kann, ist ein nach jetzigem Kenntnisstand, gemäß vorgelegter Planunterlagen zu besorgender Widerspruch zu den landesplanerischen Zielvorgaben nicht weiter abzuleiten.

Wie bereits deutlich hervorgehoben wurde sind die einzigen Instrumente die einer Stadt wie Windischeschenbach zur Verfügung stehen um der negativen demographischen Entwicklung entgegen zu wirken

- die Schaffung von Arbeitsplätzen und
- die Bereitstellung von günstigen Wohnbauflächen.

Ersteres zeigt momentan erste Erfolge auf, da im Gemeindegebiet demnächst ein Autohof und eine Autobahnrasstätte entstehen und mit einem zusätzlichen Arbeitsplatzangebot gerechnet werden kann. Günstige Wohnbauflächen sind in Windischeschenbach nicht verfügbar, da es in der Vergangenheit von der Stadt versäumt wurde vor Ausweisung eines Wohnbaugebietes, die betroffenen Flächen zu erwerben. Durch die Tatsache, dass sich die bebaubaren Grundstücke alle in Privateigentum befinden bewegt sich der Quadratmeterpreis auf einem hohen Niveau. Die mangelnde Abgabebereitschaft gründet in der Tatsache, dass die Grundstücke nicht verkauft werden müssen, sondern vielmehr als brachliegende Kapitalanlage dienen. Der Stadt sind in diesen Fällen die Hände gebunden. Umlegungsverfahren o.ä. machen hier nur wenig Sinn, da die betroffenen Grundstücke schon erschlossen sind. Mit dem neuen Baugebiet kann künftig der Nachfrage nach günstigem und sofort verfügbarem Baugrund in unmittelbarer Nähe zu neu geschaffenen Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Desweiteren ist noch anzumerken, dass wenn günstiger Baugrund nicht in Windischeschenbach entsteht dieser trotzdem an anderer Stelle (sh. Ballungszentren) bereitgestellt und versiegelt wird. Aber das Wachstum der Ballungsräume (sh. Nürnberg, Regensburg etc.) zu Lasten des ländlichen Raums sollte nicht Ziel eines **Landesentwicklungsprogramms** sein. Der Bedarf für die Neuausweisung von Bauland ist im Begründungstext zur beabsichtigten Bauleitplanung plausibel dargelegt. Zudem wird zugesichert eine weitere Fläche von ca. 1,82 ha aus dem Flächennutzungsplan heraus zu nehmen, an dessen Stelle momentan noch ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Allerdings erfolgt dies erst im nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes „Lindenwiesen“ merkt das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** an, dass das Baugebiet südlich direkt an eine Ackerfläche angrenzt und hier mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen ist, was zu Konflikten mit der vorgesehen Wohnbebauung führen kann. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sollten die Baugrenzen der Parzellen 19-22 um mindestens 5 m nach Norden verschoben werden. Im ländlichen Bereich ist in der Nähe von Ackerflächen grundsätzlich mit den angeführten Emissionen zu rechnen. Der Bebauungsplan trifft außerdem in den Hinweisen die Aussage, dass wegen der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen bei der Nutzung dieser, typische Emissionen durch Lärm, Staub und Geruch während der Bearbeitungs- und Erntephase nicht ausgeschlossen werden können. Eine Verschiebung der Baugrenzen der Parzellen 19-22 um mindestens 5 m nach Norden wird abgelehnt. Das Baufenster würde dadurch unnötig minimiert.

Alternativ wird die Verschiebung der Baugrenzen des Bebauungsplanes nach Süden hin empfohlen.

Auch die Baugrenzen des Plangebietes bleiben so bestehen, eine Verschiebung nach Süden hin ist nicht möglich, da für diesen Bebauungsplan keine weitere landwirtschaftliche Fläche ihrer Nutzung entzogen werden soll.

Auch dürfen die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, nicht mit einer Türe versehen werden.

Dieser Forderung wurde nachgekommen und das Planwerk entsprechend überarbeitet.

Das **Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach, Abteilung Straßenbau**, erhebt gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz, damit werden keine Straßeneinmündungen bzw. Grundstückszufahrten zur Staatsstraße vorgesehen, welche auch nicht zugelassen würden. Für entsprechende Schutzmaßnahmen gegen den von der Staatsstraße ausgehenden Verkehrslärm können gegen den Baulastträger keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden. Die gegebenenfalls entstehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen.

Straßeneinmündungen bzw. Grundstückszufahrten sind in diesem Verfahren nicht geplant. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Kosten für Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der von der Staatsstraße 2395 ausgeht die Stadt zu tragen hat und keine Ersatzansprüche gegen den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

Aus Sicht des **Wasserwirtschaftsamtes Weiden i.d.OPf.** bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage auf eine ausreichende Berücksichtigung des zu erwartenden Oberflächenwasserabflusses Wert gelegt werden sollte (z.B. Kellergebäude, Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser sichern) und die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Regenrückhalteteich in den Vorflutgraben einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 17 BayWG bedarf. Die DWA-Standards A-117, A-138 und M-153 sind zu beachten.

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf die Berücksichtigung des zu erwartenden Oberflächenwasserabflusses aufgrund der Hanglage aufmerksam macht. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorflutgraben wird noch gestellt.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** hat zum Bebauungsplan Lindenwiesen nachfolgend Stellung genommen.

Es sollte daraufhin gearbeitet werden die vorhandenen Baulücken zu schließen und drohender Überalterung durch innovative Wohnkonzepte zu begegnen.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Fehlende Bereitschaft zur Abgabe bzw. zum Verkauf sowie zum Teil auch deutlich überhöhte

Preisvorstellungen machen eine Nutzung und einen Erwerb für Bauwillige nahezu unmöglich. Die Forderung, der drohenden Überalterung durch innovative Wohnkonzepte zu begegnen wird durch das neue Baugebiet in keinsten Weise in Abrede gestellt. Da aber die Bedürfnisse junger Familien einerseits und älterer Mitbürger andererseits jedoch elementar voneinander abweichen, kann nicht erkannt werden, in welcher Weise dieses Neubaugebiet die Belange der älteren Bevölkerung beeinträchtigen könnte.

Der Bau von Zisternen sollte verbindlich vorgeschrieben werden. Dadurch kann Trinkwasser eingespart, nicht versickerndes Niederschlagswasser zurückgehalten und die Gartenbewässerung vorgenommen werden.

Die verbindliche Festsetzung/Anordnung zum Bau von Zisternen in Bebauungsplänen ist gemäß einem Schreiben des Staatsministerium des Innern vom 20./27.04.1993 unzulässig. Die Möglichkeit Zisternen im Baugebiet allgemein zuzulassen wird dadurch aber nicht beeinträchtigt.

Die durchschnittliche Parzellengröße von 630 m² ist aus dem Gesichtspunkt des Flächensparens zu großzügig angesetzt.

Diese durchschnittliche Parzellengröße von 630 m² ist nach Meinung der Stadt durchaus angemessen.

Sockel für Einfriedungen behindern den Austausch und die Wanderungen von Kleintieren. Die Zulässigkeit von Sockeln sollte komplett gestrichen werden.

Diese Forderung deckt sich mit der der Unteren Naturschutzbehörde; die Einfriedungen dürfen nur sockellos ausgeführt werden. Der Bebauungsplan wurde entsprechend berichtigt.

Aus Sicht des **Fachberaters für Brand- und Katastrophenschutz bei der Regierung der Oberpfalz** sollte der Bebauungsplan in den folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt werden.

Die Maße des Wendehammers sollten der EAE 85/95 entsprechen. Als Bemessungsgrundlage ist das „2-achsige Müllfahrzeug“ heranzuziehen. Es wird dringend empfohlen in diesen Bereichen ein Parkverbot zu erheben.

Der Wendepplatz ist nach Aussage des planenden Ingenieurbüros, Zwick Ingenieure GmbH, nach RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Auch wurde dies nach einer Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Herrn Bauer, SG Abfallwirtschaft, bestätigt.

Für die Löschwasserversorgung werden 800 – 1200 l/min. gefordert, auf ein ausreichendes Hydranten- bzw. Oberflurhydrantenangebot ist zu achten. Falls der Gasanschluss des Gebietes erfolgen sollte, ist die Ortsfeuerwehr über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Notfallansprechpartner zu unterrichten.

Den Forderungen zur Bereitstellung von ausreichend Löschwasser und der Gasnetzsisicherung wird nachgekommen.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Abteilung Bauleitplanung**, merkt zum Bebauungsplan „Lindenwiesen“ nachfolgendes an.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten bei der Art der baulichen Nutzung um die Rechtsgrundlage des § 4 BauNVO ergänzt werden.

Den textlichen Festsetzungen wurde bei der Art der baulichen Nutzung in der ersten Zeile die Rechtsgrundlage des § 4 BauNVO hinzugefügt.

Es sollte erwogen werden höchstzulässige Vollgeschosszahlen vorzusehen.

Es werden max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Bei den Zufahrten ist nicht definiert, ob die max. Breite von 6 m gemeinsam für die zwei zulässigen Zufahrten gilt oder nicht. Auch könnten die Zufahrten zeichnerisch durch punktuelle Ausdehnung überbaubarer Flächen kenntlich gemacht werden.

Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen jeweils bis zu 6 m breit sein. Eine punktuelle Ausdehnung der überbaubaren Fläche, um die Zufahrten besser kenntlich zu machen ist nach Meinung der Stadt nicht notwendig, da eine Festsetzung getroffen ist, die Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (pro Grundstück, Gebäude, Geschoss- oder Wohneinheit) müssen sich aus dem Bebauungsplan selbst klar und eindeutig ergeben. Es muss ersichtlich sein, was unter welchen Voraussetzungen auch unter umweltfachlichen Gesichtspunkten konkret zulässig sein soll oder nicht. Ein Querverweis auf die Anlage der schalltechnischen Untersuchung wird für unzureichend und irritierend gehalten. Fraglich ist hier (textl. Festsetzungen im Bpl, „Immissionsschutz“ Absatz 1) auch die Bewerkstelligung der lärmabseitigen Anordnung jeglicher Wohn- und Aufenthaltsräume. Eher realisierbar scheint die lärmabseitige Anordnung von Schlafräumen oder Kinderzimmer (textl. Festsetzungen im Bpl, „Immissionsschutz“ Absatz 2).

Der Forderung wurde nachgekommen, der Immissionsschutz im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung über die lärmabseitige Anordnung jeglicher Wohn- und Aufenthaltsräume erscheint in der Tat nicht sinnvoll. Dieser Absatz ist gestrichen. Die Beschränkung wird nur mehr auf die lärmabseitige Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern angewandt.

Diejenigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auf die die Festsetzung 2.2.4 an den Umweltbericht verweist, wären in die textlichen Festsetzungen zu integrieren. Des Weiteren ist die im Umweltbericht vorgenommene Abhandlung zum Lärmschutz in der Begründung einzustellen und eine entsprechende Abwägung hierzu, dass die entsprechenden Vorschriften eingehalten sind, durch die Stadt, und nicht den Immissionsschutzgutachter vorzunehmen.

Den Forderungen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Umweltberichts in die textlichen Festsetzungen einzuarbeiten und die im Umweltbericht vorgenommene Abhandlung zum Lärmschutz in die Begründung aufzunehmen wurde nachgekommen, die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berichtigt. Eine Abwägung zum Lärmschutz erfolgte in der Stadtratssitzung am 08.07.2009, danach sind die entsprechenden Vorschriften nach Überzeugung der Stadt eingehalten.

In der Begründung unter Punkt 1.6 wird ausgeführt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Es muss klargelegt sein, dass dadurch keine allgemeine Zulässigkeit dieser nach dem Gesetz nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beabsichtigt ist.

Die Begründung unter 1.6 wurde wie folgt geändert: „Das Baugebiet Lindenwiesen wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) ausgewiesen. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer möglichen Nutzungsdurchmischung nicht ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Tankstellen (Nr. 5) wird ausgeschlossen.“

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan „Lindenwiesen“. Nachfolgend sind noch einige Aspekte zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren. Es wird verlangt Einfriedungen nur ohne Sockel und die Zufahrten wie die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material zu zulassen und eine Präzisierung der auf den Ausgleichsflächen geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltung des Regenrückhalteteiches vorzunehmen.

Den Forderungen ist Folge zu leisten, das Planwerk wurde entsprechend überarbeitet.

Das **Sachgebiet Abfallwirtschaft, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, hebt die Problematik hervor, welche sich langfristig daraus ergeben kann, dass Entsorgungsfahrzeuge die Grundstücke im Baugebiet nicht anfahren könnten, aufgrund des augenscheinlich zu klein dimensionierten Wendekreises, und deswegen voraussichtlich Müllgefäße jeweils an der nächsten für Sammelfahrzeuge benutzbaren Stelle bereit gestellt werden müssten. Unabhängig davon gilt dies auf jeden Fall für die Parzellen 3 und 5, die nur über die Stichstraße erschlossen werden, da diese von den Müllfahrzeugen auf keinen Fall befahren werden darf.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Planungsbüro, Zwick Ingenieure GmbH, Weiden, wurde der Stadt mitgeteilt, dass ein klärendes Gespräch bzgl. der Dimension des Wendekreises mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landratsamt, Herrn Bauer, Sachgebiet Abfallwirtschaft, geführt wurde. Danach genügt der mit 16 m Durchmesser geplante Wendekreis den Anforderungen. Die Erschließungsstraße kann demnach problemlos von den entsprechenden Müllfahrzeugen befahren werden.

Seitens des **Kreisjugendamtes und Kreisjugendrings, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände bzw. Bedenken erhoben. Lediglich bei der Anlage des geplanten Regenrückhalteteichs ist auf eine ausreichende Absicherung gerade im Hinblick auf Kinder und Kleinkinder zu achten.

Bei der Anlage des geplanten Regenrückhalteteiches wird auf eine ausreichende Absicherung gerade im Hinblick auf Kinder und Kleinkinder geachtet.

Der **Technische Umweltschutz, beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab**, sieht den neuen Bauflächenstandort kritisch als Lärm vorbelastet an. Es wird von einem „störepfindlichen Gebiet“ gesprochen. Danach wird ein aktiver Lärmschutz wie nachfolgend beschrieben favorisiert.

Beim Verkehrslärm, ausgehend von der Staatsstraße 2395, wird eine Lärmpegelüberschreitungen bis zu 5 dB(A) zum Anlass genommen, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand zu favorisieren.

Durch den Verkehrslärm errechnet sich im Nahbereich zur St 2395 eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der 1. Baureihe (3 Gebäude, max. 2 Gebäudeseiten) von 1-3 dB(A) am Tag und 1-5 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nur an einem Immissionspunkt und zwar in der Nachtzeit im Dachgeschoss des Hauses auf Parzelle 13 um 1 dB(A) überschritten. Dies gilt jedoch auch nur für den Zeitraum von Oktober – April. In den Monaten Mai – September (Freibadsaison) ist auf der St 2395 im untersuchungsrelevanten Bereich lediglich eine Geschwindigkeit von 60 km/h zulässig. Wie im Gutachten (Anlage 3.1, Detail Tempo 60) dargestellt, errechnet sich dann nur noch eine Überschreitung der gegenüber den Grenzwerten der 16. BImSchV um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit im Dachgeschoss der Häuser auf den Parzellen 12 und 13. Die Überschreitungen der Orientierungswerte treten nur bei 3 Häusern und nur an jeweils 2 Gebäudeseiten im Winter bzw. an einer Gebäudeseite im Sommer auf, sodass bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Schlafräume zur Lärm abgewandten Gebäudeseite) möglich sind. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. erforderlicher Überstandslängen ist ein ausreichender aktiver Schallschutz an der St 2395 unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Verhältnissen nur schwer realisierbar, so dass nach Überzeugung der Stadt im vorliegenden Fall bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Auch das Bundesverwaltungsgericht sieht bei der vorgegebenen Konstellation in seinem Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06 in einem ähnlich gelagerten Fall keinen Abwägungsfehler.

Beim Sport- und Freizeitlärm der benachbarten Freizeiteinrichtungen werden die zulässigen Grenzwerte als eingehalten angesehen. Gleichwohl wird zu bedenken gegeben, dass sich die Bewohner des Neubaugebietes auch durch „eingehaltene“ Lärmwerte beim Aufenthalt im Freien (Garten, Terrasse) letztlich doch belästigt fühlen könnten. Hier ist zu prüfen, ob die Errichtung eines Erdwalls den Sport- und Freizeitlärm abmildern könnte.

Die schalltechnisch relevante Sportanlage ist hier der Sportplatz A (Fußball), auf dem derzeit an 13 Sonntagen Heimspiele der 1. und 2. Mannschaft ausgetragen werden. Die Geländehöhe „Sportplatz A“ beträgt nach LVA-Höhen hier ca. 460,5 m ü. NN. Die Emittentenhöhe wurde mit 462,1 m ü. NN berücksichtigt. Die südlichen Bauparzellen liegen nach dem digitalen Geländemodell überwiegend in einem Bereich von 452,5 m ü. NN bis 454,9 m ü. NN. Lediglich die Parzellen 14 und 15 liegen mit 461,9 m bzw. 459,3 m ü. NN höher. Der vorgeschlagene leicht erhöhte Erdwall wäre im vorliegenden Fall aufgrund der topografischen Verhältnisse bei der Mehrzahl der Parzellen nicht wirksam. An den Parzellen 14 und 15 errechnen sich an der südlichen Gebäudeseite in der mittäglichen Ruhezeit an

Sonntagen in Höhe des Erdgeschosses Beurteilungspegel von 48 dB(A) und 48-49 dB(A) im Ober-/Dachgeschoss (sh. Anlage 1.3, Blatt 30). Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden damit unterschritten.

Die Festlegung eines Erdwalles am Südrand des Bebauungsplangebietes ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen nicht erforderlich.

Seitens des **Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Weiden**, werden gegen den Bebauungsplan „Lindenwiesen“ keine Einwände vorgebracht. Es wird jedoch darum gebeten darauf zu achten, dass die hinterliegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mit den entsprechenden Maschinen und Geräten ungehindert angefahren werden können.

Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke können auch weiterhin über den bestehenden Weg (Einmündung aus der Eichendorffstraße) der auch, wie im Plan dargestellt, erhalten bleibt, bewirtschaftet werden.

Das **Wasserrechtsreferat des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab** weist darauf hin, dass die Beseitigung des Oberflächenwassers in der im Bebauungsplan beschriebenen Weise zu gegebener Zeit wasserrechtlich zu behandeln ist.

Zudem wird in der Stellungnahme vom 17.06.2009 darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Art. 17 BayWG) bedarf. Der entsprechende Antrag wird von der Stadt noch rechtzeitig gestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

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

Windischeschenbach, den 06.11.2009

Stadt Windischeschenbach

Andreas Meier

Erster Bürgermeister

Teil A

Textliche Hinweise für den Bauherrn
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet – WA
„Lindenwiesen“

in Windischeschenbach

Stadt Windischeschenbach
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Verbindlicher Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet
„Lindenwiesen“

Teil A

Textliche Hinweise für Bauherrn

- Niederschlagswasser von Dächern sollte nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist aber vorab zu klären, auch um Beeinträchtigungen Dritter auszuschließen. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollte die Anordnung von Zisternen überlegt werden.
- Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.
- Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Hohe Grundwasserstände sind, zumindest teilweise, nicht auszuschließen. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen. Beim Bau der Keller wird die Berücksichtigung der genannten Umstände empfohlen.
- Bei Funden historischer Art ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.
- Wegen der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die, bei der Nutzung dieser Flächen typischen Erscheinungen (z.B. Lärm, Geruch, Staub) während der Bearbeitungs- oder Erntephasen nicht ausgeschlossen.
- In den amtlichen Katastern gibt es keine Einträge zu Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen. Dies schließt aber derartige Belastungen 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 vorhandener Abwasserleitungen Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet (wild) abfließen wird und dadurch Schäden verursacht werden. Es wird dringend empfohlen Kellergeschosse und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser zu sichern.

Teil B

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet – WA
„Lindenwiesen“

in Windischeschenbach

1 Begründung

1.1 Anlass der Planung

Nordwestlich des geplanten Baugebietes bilden derzeit zwei viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach den Übergang zur freien Landschaft. Daran schließt nach Osten die Bebauung mit Wohngebäuden E + D bzw. E + 1 an. Um den derzeit abrupten Übergang von den hohen Wohngebäuden zur Talsenke fließender zu gestalten, ist aus städtebaulicher Sicht die Vorschaltung eines Baugebietes mit geringeren Gebäudehöhen sinnvoll.

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 mehrheitlich für die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Lindenwiesen“ ausgesprochen, um auch in Zukunft kostengünstige Bauplätze für junge Familien in ausreichender Anzahl bereitstellen zu können.

Die am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 679 und 680 konnten von der Stadt erworben werden. Somit können die o.g. Ziele umgesetzt werden.

1.2 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“ am südlichen Stadtrand von Windischeschenbach mit einer Eingrünung des neuen Ortsrandes und begrenzten Wandhöhen 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.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück im Planungsbereich ist bereits in Besitz der Stadt Windischeschenbach.

Eine Belastung des Grundstücks Fl.Nr. 680, Gmkg. Windischeschenbach, besteht dahingehend, dass an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zu den bestehenden Hochhäusern, Wiesenstraße 15 und 17) eine unterirdische Versorgungsleitung (0,4 kV Kabel) verläuft bei dem ein Schutzzonenbereich von je 1 m beiderseits der Trassenachse einzuhalten ist. Ansonsten sind keine weiteren Belastungen in Form von Dienstbarkeiten oder Schutzstreifen vorhanden.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In der rechtskräftigen Urfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Windischeschenbach vom 21.08.1981 ist das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ „Lindenwiesen“ als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Im Parallelverfahren soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Rahmen der 17. Änderung entsprechend angepasst und abgeändert werden.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 680, 680/35, 680/36 und Teilflächen von Fl.Nr. 678, 679, 688 und 691 der Gemarkung Windischeschenbach.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,94 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch den festgelegten Geltungsbereich (teilweise südliche Grundstücksgrenze) von Fl.Nr. 680;
- im Osten durch den Feldweg Fl.Nr. 688;
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen entlang der Wiesenstraße;
- im Westen durch den straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der St 2395 auf Fl.Nr. 672/1.

1.6 Planinhalt

Das Baugebiet „Lindenwiesen“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer möglichen Nutzungsdurchmischung nicht ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen von Tankstellen (Nr. 5) wird ausgeschlossen.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe), als auch die max. 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:

- Wohnhaus mit steilem Sattel- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoß (Typ I);
- Wohnhaus mit flach geneigtem Sattel- oder Walmdach mit Erd- und Obergeschoß (Typ II);
- Wohnhaus mit Pultdach oder versetztem Pultdach (Typ III);

Für die Südansichten der Häuserzeile zum freien Gelände hin (Parzellen 14, 15, 17, 19 bis 22) wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

1.7 Immissionsschutz

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

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße St 2395 geräuschbelastet. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Nahbereich zur St 2395 (Parzelle 12-14) bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

In dem in der Anlage 1.2 die schalltechnische Untersuchung 3623.0/2009-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 04.05.2009 rot dargestellten Bereich dürfen keine Wohngebäude errichtet werden bzw. dürfen keine offenbaren Fenster von schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109/11.89 situiert werden, um eine erstmalige oder weitergehende Einschränkung der Sportanlagen auszuschließen.

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 darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2395 sowie des südlich gelegenen Sportplatzes und Freibades.

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.

Zu den Auswirkungen der Staatsstraße und insbesondere der Freizeitanlagen liegt die o.g. schalltechnische Untersuchung vor. Demnach ergeben sich hinsichtlich des Sportanlagenlärms am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes zwei kleine Bereiche, in den die Immissionsschutzwerte „Ruhezeit Sonntagmittag“ überschritten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit im gesamten Baugebiet mit Ausnahme der Westseite von Haus 12-14 (Überschreitung um 1dB(A)), eingehalten bzw. unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit im gesamten Baugebiet unterschritten, in der Nachtzeit im Ober/Dachgeschoss „Haus 13“ um 1dB(A) überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Damit bestehen aus der Sicht der Stadt Windischeschenbach gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

1.8 Erschließung

1.8.1 Allgemeines

Das Allgemeine Wohngebiet „Lindenwiesen“ wird über eine Verlängerung der Eichendorfstraße und eine als geschwungene Stichstraße ausgebildete Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird soweit nach Westen geführt, bis alle geplanten Parzellen erreichbar sind und endet mit einem Wendepplatz der nach RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend ist.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Regelquerschnitt von 4,50 m Fahrbahn und einem 1,0 m breiten straßenbegleitenden befestigten Mehrzweckstreifen ausgebildet.

1.8.2 Wasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet „Lindenwiesen“ wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Windischeschenbach angeschlossen. Die Wasserversorgung soll über eine Ringleitung erfolgen, die im vorhandenen Geh- und Radweg und in der Kreuzung Eichendorfstraße / Wiesenstraße / Ringstraße an das bestehende Wasserleitungsnetz angebunden wird.

1.8.3 Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet „Lindenwiesen“ wird 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 südlich des geplanten Baugebietes verlegt ist.

1.8.4 Energieversorgung

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

1.8.5 Gasversorgung

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

1.9 Verwirklichung

Die Stadt Windischeschenbach beabsichtigt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Frühjahr 2010, mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.



BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „LINDENWIESEN“

UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)

MIT BEHANDLUNG DER

NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

FASSUNG VOM 08.07.2009



1. Einleitung

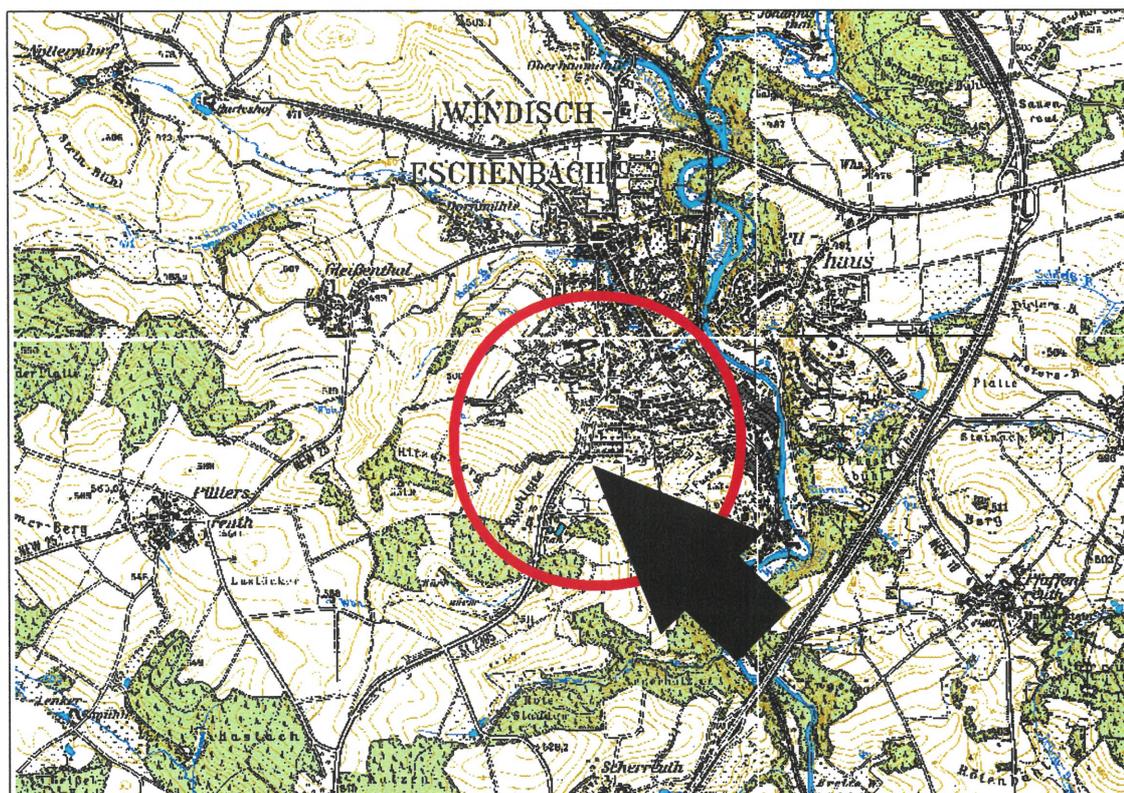
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist, den momentan abrupten Übergang von einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung zur freien Landschaft durch Vorschalten eines Baugebietes mit geringeren Wandhöhen und eingegrüntem Rand fließender zu gestalten. Ein weiteres Ziel ist, zur nachhaltigen Stärkung des Unterzentrums Windischeschenbach kostengünstige und attraktive Wohnbauflächen, vor allem für junge Familien bereit zu stellen um der drohenden Überalterung entgegen zu wirken. Noch vorhandene Bauplätze im Kernbereich von Windischeschenbach 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 ihrer Berücksichtigung

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

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 die bestehende Bebauung an. Es handelt sich dabei um eine flache, südexponierte Hanglage, die derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Während auch die östlich gelegenen Grundflächen landwirtschaftlich genutzt werden, wird das künftige Baugebiet im Westen von der Staatsstraße St 2395 begrenzt.

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 mit linearen Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Verkehrswege 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 Luftaustausch 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 im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Straßen, Dächern usw.) wird einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den Vorfluter (namenloser Graben) südlichöstlich des Baugebietes eingeleitet. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet, der am Südrand des geplanten Baugebietes verlegt ist.

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 textlichen Hinweise für Bauherrn (Teil A) 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 einer ausreichenden Größe von 4 bis 6 m³ kann der Abfluss des Dachwassers reduziert werden. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten 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 Ackerfläche 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, werden Einfriedungen der Grundstücke ohne Sockel festgesetzt.

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. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Hinweise für Bauherrn (Teil A) zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das geplante Baugebiet liegt darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2395 sowie des südlich gelegenen Sportplatzes und Freibades.

Weitere Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes sind nicht erkennbar.

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, weshalb eine differenzierte schalltechnische Betrachtung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Zu den Auswirkungen der Staatsstraße und insbesondere der Freizeitanlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Demnach ergeben sich hinsichtlich des Sportanlagenlärms am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes zwei kleine Bereiche, in den die Immissionsschutzwerte „Ruhezeit Sonntagmittag“ überschritten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit im gesamten Baugebiet mit Ausnahme der Westseite von Haus 12-14 (Überschreitung um 1dB(A), eingehalten bzw. unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit im gesamten Baugebiet unterschritten, in der Nachtzeit im Ober/Dachgeschoss „Haus 13“ um 1dB(A) überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurden die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Damit bestehen aus der Sicht der Stadt Windischeschenbach gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Ergebnis: Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen. Aufgrund der Lärmimmissionen von der angrenzenden Straße und der bestehenden Freizeitanlagen ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen eine geringe bis mittlere 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 soll die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten bleiben.

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederungselemente im Landschafts- und Ortsbild 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

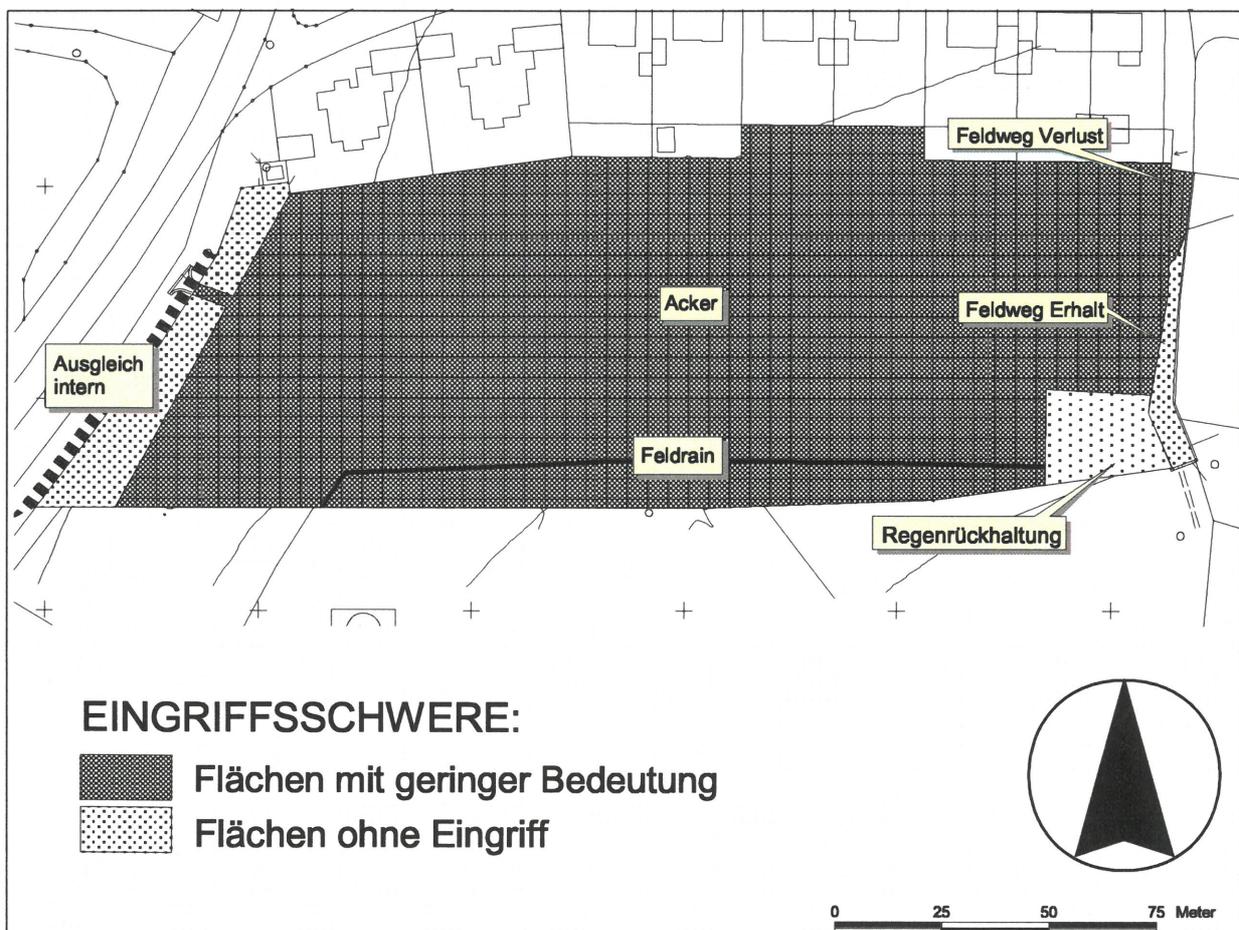
Flächen ohne Eingriff

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden eingestuft:

Die Grünfläche zur St 2395, die Grundstücksfläche auf welcher der Regenrückhalteteich entsteht und der Teil des Grünweges, der erhalten bleibt.

Grünfläche zur St 2395	930 m ²
Grundstücksfläche Regenrückhalteteich	519 m ²
Grünweg (Erhalt)	216 m ²
Summe Flächen ohne Eingriff	1.665 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich	19.353 m ²
<u>./. Summe Flächen ohne Eingriff</u>	<u>1.665 m²</u>
Eingriffsrelevante Fläche	17.688 m²



Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

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

Kategorie	Typ B	Faktor	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (m ²)
Gebiete geringer Bedeutung	0,2-0,5			
Acker		0,2	17.541	3.508
Grünweg		0,4	60	24
Feldrain		0,4	87	35
Ausgleichsbedarf				3.567 m²

4.2.3 Interner Ausgleich

Als interne Ausgleichsflächen anrechenbar sind Flächen, die durch entsprechende Gestaltung bzw. Pflanzung aufgewertet werden. Dazu gehören die öffentliche Grünfläche zur St 2395 und die Fläche für den Regenrückhalteteich.

Die öffentliche Grünfläche zur St 2395 wird dabei auf mindestens 20% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in den Randbereichen gruppenartig bepflanzt. Die nicht bepflanzten Grundstücksbereiche werden als extensive Gras- und Krautfluren entwickelt. Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Flächen sind maximal 2-mal jährlich (1. Mahd nicht vor Anfang Juli, 2. Mahd September) zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Der geplante Regenrückhalteteich ist in Erdbauweise mit einer Böschungsneigung zwischen 1:1,5 und 1:3 mit einem Dauerstaubereich mit einer Wassertiefe von ca. 0,5 m geplant. Der nicht als Teich genutzte Teil des Grundstückes wird (wie oben beschrieben) als extensive Gras- und Krautflur entwickelt und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Wuchsordnung randlich, unter Ausformung von Buchten bepflanzt.

Grünfläche zur St 2395	930 m ²
<u>Grundstücksfläche Regenrückhalteteich</u>	<u>519 m²</u>
Summe Ausgleich intern	1.449 m²

Aus der Gegenüberstellung von Ausgleichsbedarf (3.567 m²) und interner Ausgleichsflächen (1.449 m²) ergibt sich ein **Defizit von 2.118 m²**, das durch die Bereitstellung nachfolgender externer Fläche, auf der entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege durchgeführt werden, ausgeglichen werden soll.

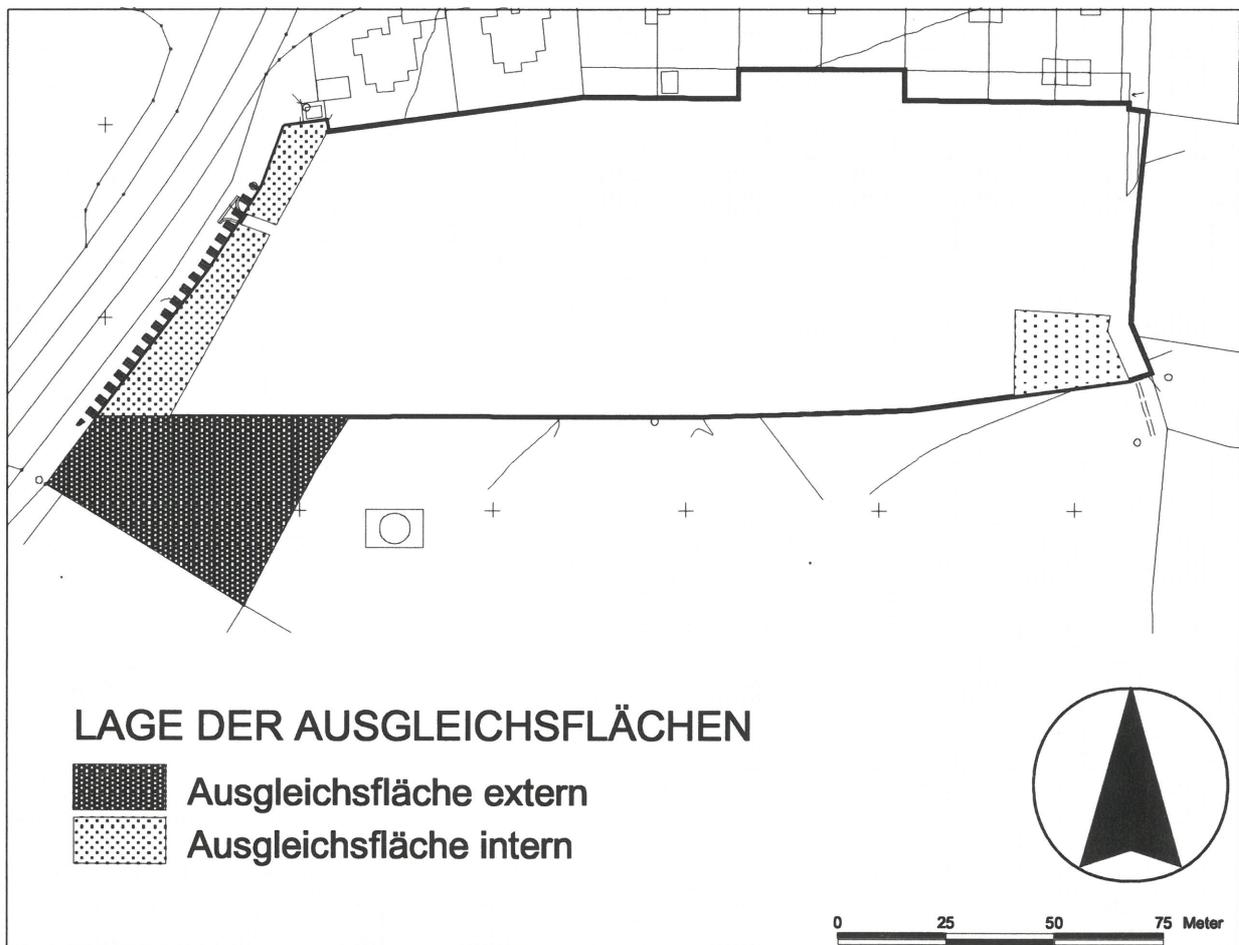


4.2.4 Externer Ausgleich

Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Windischeschenbach folgendes Grundstück zur Verfügung:

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



FFH/SPA-Gebiet:
Nicht betroffen.

Biotope:
Nicht betroffen.

Schutzstatus Art. 7 - 13 BayNatSchG:
Nicht gegeben.

Bestand:
Acker

Entwicklungsziel:
Streuobstwiese mit Extensiv-Grünland.

Maßnahmen:
Umwandlung von Acker in Grünland mit extensiver Nutzung (Düngeverzicht).
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 15 Hochstammobstbäumen.

Aufwertbare Fläche:
Die anrechenbare Grundfläche beträgt 2.213 m².

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):
 $1,0 \times 2.213 \text{ m}^2 = 2.213 \text{ m}^2$

Aus der Differenz von in- und externer Ausgleichsflächen (3.662 m²) und Ausgleichsbedarf (3.567 m²) ergibt sich ein **Plus von 95 m²** zu Gunsten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Damit ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.



c) 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.

d) Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird zur Eintragung in das Ökoflächenkataster durch die Stadt Windischeschenbach gemeldet und im Zuge der parallel laufenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Planunterlagen zu dieser Änderung als solche dargestellt.

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 immissionsrechtliche Belange mit den Fachstellen erörtert.

Um die lärmschutztechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Verkehrs- und Freizeitlärmimmissionen zu untersuchen und die Ergebnisse zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

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, in dem kostengünstiges Bauland für die heimische Bevölkerung bereitgestellt werden soll, wurde eine flache südexponierte Hanglage am Südrand der Ortsbebauung der Stadt Windischeschenbach gewählt. Dort schließt 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 und durch die Lärmimmissionen von Freizeitanlagen und einer bestehenden Straße. Hier sind passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die vorgegebenen Richtwerte einzuhalten.

Durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und auf einem Grundstück außerhalb des Baugebietes erfolgt ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 bis mittel
Landschaft	gering
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

9. Literaturverzeichnis

AUGUSTIN, H. 1991: Die Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes. Hoppea, Denkschr. Regensburg. 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.



KOTTERMAIR ANDREAS 2009: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lindenwiesen“ der Stadt Windischeschenbach, Landkreis Neustadt/WN.

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

