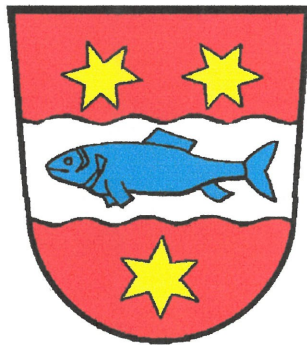


# Verbindlicher Bauleitplan ( Bebauungsplan )

## Allgemeines Wohngebiet - WA "Sonnenbühl" in Neuhaus



Stadt  
**Windischeschenbach**  
Landkreis  
Neustadt a. d. Waldnaab

Teil A

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Aufgestellt: 25.06.2008

# 1 Begründung

---

## 1.1 Anlass der Planung

Für das unbebaute Grundstück „Sonnenbühl“ am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Neuhaus, Stadt Windischeschenbach, wurde durch das Büro Zwick Ingenieure GmbH bereits im Jahr 1999 ein Bebauungsplanentwurf erstellt und das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde aber wegen mangelnder Nachfrage damals nicht abgeschlossen.

Nach eingehender Messung der elektromagnetischen Felder und Ermittlung der natürlichen Reizzonen und Störfelder wurden die überbaubaren Flächen und die Erschließungseinrichtung nach den Kriterien des Landschafts-Feng-Shui geplant.

Es soll hier ein Baugebiet mit spürbar besserer Wohn- und Lebensqualität entstehen, da geopathische Störfelder bei der Aufteilung der Grundstücke berücksichtigt wurden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer seit Jahrzehnten mitgeführten Baulandreserve als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden. Damit wird eine größere Baulücke geschlossen und das Baulandangebot im Stadtbereich von Windischeschenbach vergrößert.

Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ist nach den Grundsätzen der Feng-Shui-Lehre ausgerichtet.

## 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück im Planungsbereich ist im Besitz der BEKoG GmbH, Kettelerstraße 11, 92637 Weiden i.d.OPf.

Auf dem Grundstück sind keinerlei Dienstbarkeiten oder andere Rechte eingetragen.

## 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Windischeschenbach aus dem Jahr 1981 ist das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ als gliedernde Grünfläche / Hauswiese eingetragen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) behandelt werden soll, wird nach Abs. 2 Satz 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

## 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 213 der Gemarkung Neuhaus mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordosten sowie einen Streifen entlang der Hackenbühl- und Sonnenstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,429 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 212, 212/1, 213/3, 212/4 und 212/5;
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 214 und 314/17;
- im Süden durch die Sonnenstraße;
- im Westen durch die Hackenbühlstraße.

## 1.6 Planinhalt

Das Baugebiet „Sonnenbühl“ 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 zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) und Tankstellen (Nr. 5) werden aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen. Die gesamte Planungssituation, jede einzelne Parzelle ist dem Feng-Shui-Konzept untergeordnet, die Vermeidung geopathischer Störfelder, Rücksicht wegen funk- und elektromagnetischer Feldbelastungen u.ä. sind Richtschnur für Wege- und Straßenführung. Diese Kriterien würden mit der Zulassung der Betriebe und Anlagen kollidieren, die im Wege einer Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet möglich wären.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe festgelegt.

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firststrichungspfeile maßgebend.

Sie wurde entsprechend den Feng-Shui-Kriterien so festgelegt, damit die Gebäude eine möglichst gute Rückendeckung haben.

## 1.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die Kriterien nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), da es sich um die Nutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich handelt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt.

## 1.8 Grünordnungsplanung

Durch die Grünordnungsplanung soll sichergestellt werden, dass sich das ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet“ gut in die landschaftliche bzw. örtliche Situation einfügt. Darüber hinaus sollen auch innerhalb der Bauflächen selbst grünordnerisch wirksame Strukturen in ausreichendem Maße festgesetzt werden. Diese Ziele werden durch textliche und zeichnerische grünordnerische Maßnahmen umgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes ist eine Randeingrünung mit Hecken und Einzelbäumen vorgesehen, die auch der Abschirmung erhöhter elektromagnetischer Wellen in diesem Bereich dient (Richtfunk der Deutschen Telekom).

Die Grünfläche im Zentrum des Baugebietes wird gestaltet als öffentliche Grünanlage mit Pflanzen entsprechend ihrer Feng-Shui-Bedeutung, abgestellt auf regionale Besonderheiten.

Mit dem Gebot der Pflanzung eines Baumes pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet soll ein erheblicher Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes geleistet werden.

## 1.9 Erschließung

### 1.9.1 Allgemeines

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Zufahrt von Süden her erschlossen. Diese Zufahrt wird von der Sonnenstraße aus erst nach Norden und dann nach Osten geführt und endet mit einem Wendepunkt mit einem äußeren Wendekreis von 20 m.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Regelquerschnitt von 5,34 m Fahrbahn und einer straßenbegleitenden gepflasterten Ablaufmulde ausgebildet.

### 1.9.2 Wasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Windischeschenbach in der Sonnenstraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Stichleitung DN 100 PVC, die bis zum Wendehammer verlegt wird.

### 1.9.3 Abwasserentsorgung

Dieser Bereich der Stadt Windischeschenbach wird im Mischsystem entwässert.

Nach Auskunft der Stadt Windischeschenbach ist in der Sonnenstraße ein Mischwasserkanal verlegt, der ausreichend dimensioniert ist, um das Allgemeine Wohngebiet im Mischsystem daran anzuschließen.

#### 1.9.4 Energieversorgung

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

#### 1.9.5 Gasversorgung

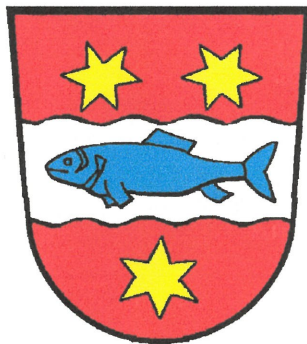
Die „Fränkische Gaslieferungsgesellschaft“ (FGL) beabsichtigt im Zuge der Erschließung Gasversorgungsleitungen zu verlegen.

#### 1.10 Verwirklichung

Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, wird angepasst an die Nachfrage nach Baugrundstücken die Erschließungsanlage errichtet.

# Verbindlicher Bauleitplan ( Bebauungsplan )

## Allgemeines Wohngebiet - WA "Sonnenbühl" in Neuhaus

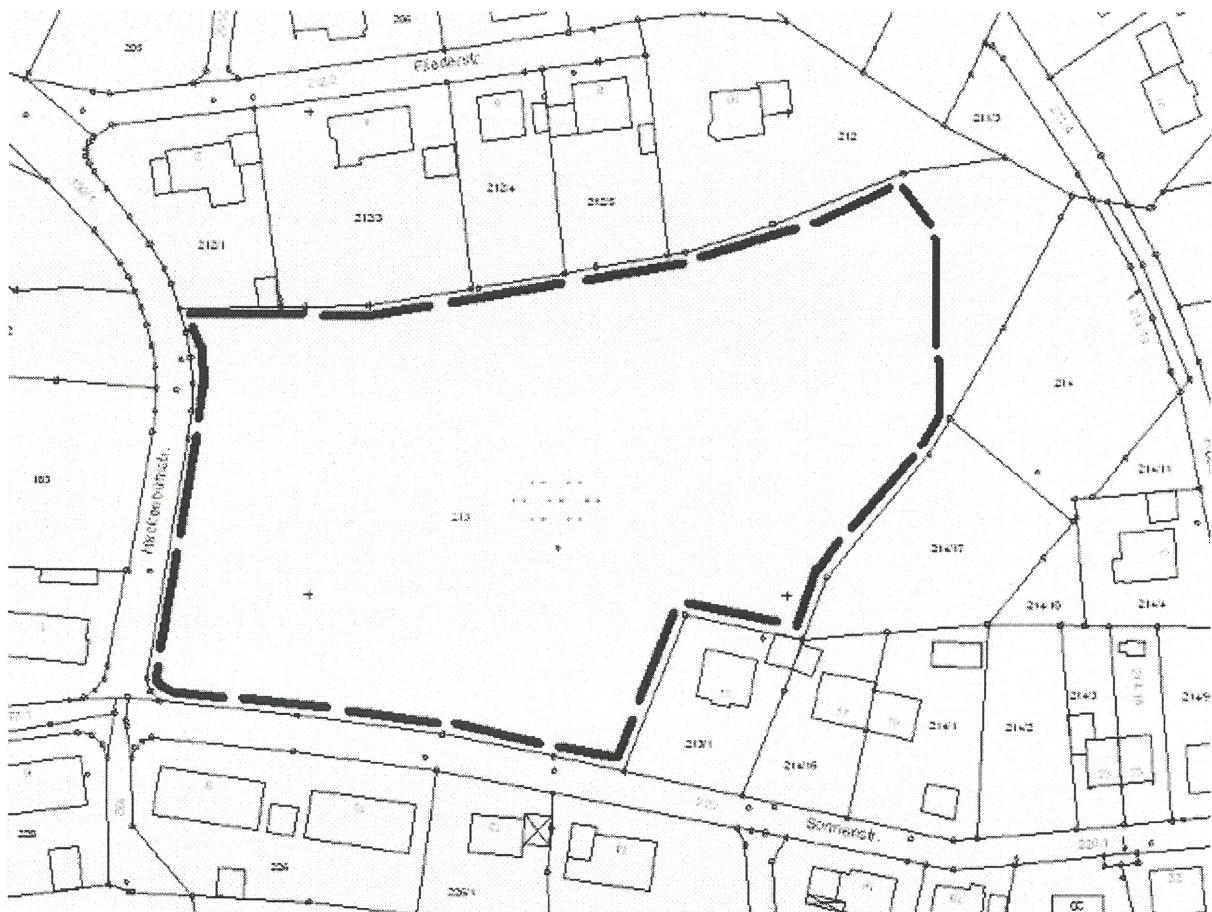


Stadt  
**Windischeschenbach**  
Landkreis  
Neustadt a. d. Waldnaab

Aufgestellt: 25.06.2008



## ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG zum Bebauungsplan „Sonnenbühl“ (Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren)



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 unbebaute Grundstück „Sonnenbühl“ am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Neuhaus, Stadt Windischeschenbach, wurde bereits im Jahr 1999 ein Bebauungsplanentwurf erstellt und das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Auf Grund mangelnder Nachfrage wurde das Verfahren damals eingestellt.

Nun erfolgte eine abermalige Planung der überbaubaren Flächen und Erschließungseinrichtungen nach den Kriterien des Landschafts-Feng-Shui. Es soll ein Baugebiet mit spürbar besserer Wohn- und Lebensqualität entstehen, da geopathische Störfelder bei der Aufteilung der Grundstücke berücksichtigt wurden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenbühl“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Aufgrund der überarbeiteten Planentwürfe erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Verbindung mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23.6.2008 für die Zeit vom 1.7.2008 bis 31.7.2008. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden ist und damit keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen war.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.6.2008 mit einer Frist von einem Monat zur Stellungnahme. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange braucht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur einmal stattfinden.

Im Rahmen der Abwägung, in der Stadtratssitzung vom 17.9.2008, wurden eingegangene Anregungen in die Planung aufgenommen. Das so geänderte Planwerk wurde mit Bekanntmachung vom 19.9.2008 in der Zeit vom 29.9.2008 bis 29.10.2008 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen und Anregungen durch die Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.



Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.11.2008 durch den Stadtrat der Stadt Windischeschenbach.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan „Sonnenbühl“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer seit Jahrzehnten mitgeführten Baulandreserve als „Allgemeines Wohngebiet“ schaffen.

Damit wird eine größere Baulücke geschlossen und das Baulandangebot im Stadtbereich von Windischeschenbach vergrößert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden nicht. Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ist nach den Grundsätzen der Feng-Shui-Lehre ausgerichtet und soll das Wohnen im Einklang mit der Umgebung unterstützen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wie oben schon angesprochen erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Berücksichtigung der Umweltbelange konnte daher unterbleiben.

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

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

Seitens der Bürger sind keinerlei Anregungen zu der Planung eingegangen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange merkten an, dass für den Wendekreis im Baugebiet die Normmaße der EAE 85/95 einzuhalten sind, damit Fahrzeuge der Größe eines zweiachsigen Müllfahrzeugs das Plangebiet problemlos versorgen können. Dieser Forderung wird mittels eines ausreichend dimensionierten Wendekreises in der Planung Rechnung getragen.

Weiter wird die fehlende Begründung für den Ausschluss sämtlicher nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässiger Ausnahmegestaltungen gerügt; auch sollte diese Einschränkung in den textlichen Festsetzungen erscheinen. Die Begründung wurde mit der Abwägung nachgereicht und nur die Zulässigkeit der Ausnahmegestaltungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO gekappt. Eine Fachstelle stellte Überlegungen an, evtl. an das Plangebiet angrenzende Parzellen in die Planung mit einzubeziehen. Dergleichen wurde dem Vorhabensträger und den betroffenen Grundstückseigentümern bereits vorgeschlagen, dieser Vorschlag wurde aber nicht realisiert, zumal der Erschließungsvertrag zum entsprechenden Zeitpunkt schon rechtswirksam zustande gekommen war. Eine

Einbeziehung von Parzellen außerhalb des ursprünglichen Plangebietes unterblieb. Fragen stellten sich auch bezüglich der dauerhaften Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen, vor allem im nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Hier ist entgegenzuhalten, dass in diesem Bereich durch Messungen ein größeres „Störpotential“ an negativen Strahlen ermittelt wurde. Dieses „Störpotential“ darf nicht ungefiltert an die betroffenen Parzellen gelangen, damit hat die öffentliche Grünfläche eine Pufferfunktion inne. Diese zunächst als öffentliche Grünfläche genutzte „Pufferzone“ soll den beiden betroffenen Parzellen 9 und 10 zur gemeinsamen Nutzung angeboten werden. Somit entfällt eine Nutzung als öffentlicher Grünstreifen und dazu die Frage der dauerhaften Zugänglichkeit. Die Wandhöhenbeschränkung sollte außer im Regelbeispiel auch im Text erscheinen. Diese wurde bereits in den Textteil aufgenommen, und nur noch leichter lesbar gesetzt. Der für Haupt- und Nebengebäude zulässige „Mix“ an Dachformen sorgte für Kritik. Allerdings ist eine solche Durchmischung der Dachformen städtebaulich nicht zu rügen. Die Zulässigkeit unterschiedlicher Dachformen für Haupt- und Nebengebäude bleibt bestehen.

Die Anmerkung einer Fst. zum barrierefreien Erreichen der Gebäude und Grundstücke wird durch Art. 48 BayBO (Barrierefreies Bauen) Rechnung getragen, einer Festsetzung im Planwerk bedarf es daher nicht.

Dem Wunsch nach sockellosen Einfriedungen wurde nachgekommen, die Textfestsetzungen wurden entsprechend geändert. Die Artenlisten sind aufgrund einer in ihnen aufgelisteten nicht einheimischen Gewächsart (*Robinia pseudoacacia*) ebenfalls korrigiert worden. Der Empfehlung die öffentlichen Grünflächen über Selbstbegrünung oder durch autochthones Saatgut zu begrünen wurde beigetreten.

Es erfolgte eine Korrektur des nicht genau definierten Begriffs „flachgeneigtes Dach“, im Textteil des Bebauungsplanes, in „Flachdach“, wobei eine Dachneigung von 0-8 Grad auch noch dem Flachdach zugerechnet werden kann. Die Empfehlung Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m Höhe zuzulassen und diese auf 25 % der Grundstücksfläche zu begrenzen wurde nicht übernommen. Solche Festsetzungen könnten zu unzulässigen Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke und -gebäude führen. Der Verweis einer Fachstelle auf die Regelungen zur Energieeinsparung und somit die Prüfung der Gebäudestellung und Höhenentwicklung und gegebenenfalls einer Änderung des Bebauungsplanes muss das Feng-Shui-Konzept des Baugebietes entgegengehalten werden. So wird der Planraum nach den Regeln der Feng-Shui-Lehre gestaltet, die den Vorgaben der Energieeinsparung entgegenstehen können. Eine Abänderung der Aufparzellierung kam somit nicht infrage.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur BAB A93 (ca. 350 m Entfernung) und der dadurch evtl. zu treffenden Vorkehrungen (Lärmschutzwand etc.) wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den beratenden Ingenieur Andreas Kottermair, Altomünster,

durchgeführt. Diese Untersuchung vom 4.9.2008 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte von 45 db(A) um max. 2 db(A) nachts überschritten, damit die Obergrenze des Abwägungsspielraums von 49 db(A) für den Nachtzeitraum nicht erreicht und die Tagwerte von 55 db(A) unterschritten werden. Das Gutachten wurde Bestandteil der Abwägung.

Zwecks Abstimmung der Bauweise, der rechtzeitigen Bereitstellung und zur Koordinierung der Straßenbaumaßnahmen soll mit dem Bezirksbüro „Netze“ der Dt. Telekom in Bayreuth rechtzeitig Kontakt aufgenommen werden. Dem Vorhabenträger wurde aufgetragen sich rechtzeitig mit der Dt. Telekom in Verbindung zu setzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (min. 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Gehwege und Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wegen der geplanten Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen Erschließungsträger und E.ON Bayern AG erforderlich. Dem Erschließungsträger wurde aufgetragen, gegenüber dem Versorgungsunternehmen die Bautermine frühzeitig zu benennen und die Gasversorgung des Baugebietes betreffend eine Vereinbarung mit der E.ON Bayern AG zu abzuschließen.

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

Windischeschenbach, den 14.11.2008

Stadt Windischeschenbach

Andreas Meier

Erster Bürgermeister