

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Maxhütte - Haidhof

## „Strieglhof II“

### 2. Qualifizierte Änderung

#### 1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Maxhütte-Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 3,83 ha.

Das Gelände im Plangebiet liegt auf ca. 401,00 m ü. NN.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt.

Im Norden grenzt das geplante Baugebiet an die Industriestraße, gegenüber der Industriestraße ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, dieses Gebiet, diese Ortsrandlage der Stadt Maxhütte-Haidhof neu zu strukturieren und außerdem einen weiteren Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige zu schaffen.

Die zu überplanende Baugebietsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof bereits vollständig als reine Mischgebietsfläche enthalten und erfordert damit aus formellen Gründen die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ermöglichung einer umfassenderen Wohnbebauung.

Abzüglich der Bestandsbauten im Planungsgebiet werden ca. 8 589 m<sup>2</sup> Nettoneubauland, desweiteren 2.996 m<sup>2</sup> neue Mischgebietsfläche geschaffen. Diese werden nun in der 2. Qualifizierten Änderung um 5.961 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche (davon werden 1.122 m<sup>2</sup> ursprüngliche Mischgebietsfläche in Nettobaulandfläche umgewandelt) und 957 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche erweitert. Die ursprünglichen Mischgebietsflächen im nördlichen Bereich werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. (2045 m<sup>2</sup> bereits bebaut und 1.122 m<sup>2</sup> neue Bebauungsfläche). Im Nordwesten wird anstatt des Lärmschutzwalles ein Mischgebiet mit Lärmschutzwirkung erstellt. Da im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof bereits eine teilweise Wohnbebauung vorgesehen war, stellt die Änderung von Teilen des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet eine vergleichsweise geringfügige Veränderung der ursprünglichen Planungsabsichten der Stadt dar.

Mit der Bauleitplanung wird dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms nach Flächenrecycling ehem. Industriebrachen vollumfänglich Rechnung getragen. Das gesamte Planungsgebiet ist ursprünglich ein Teilgebiet des Betriebsgeländes der Braunkohlegrube Haidhof der Fa. OBAG gewesen. Zwar wurden die Betriebsgebäude zwischenzeitlich abgebrochen, das Gelände weist jedoch noch eine sehr hohe Versiegelung auf, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beseitigt bzw. durch eine neue tatsächliche Nutzung ersetzt wird.

Mit ursprünglich 16 Bauparzellen kommen nun durch die 2. Qualifizierte Änderung noch 8 Bauparzellen hinzu. Es wird mit dem Baugebiet „Strieglhof II“ ein verhältnismäßig kleines Baugebiet geschaffen, das zur Deckung der lokalen Nachfrage am Strieglhof I und des östlichen Bereichs von Winkerling, aber auch zur Bedarfsdeckung von Ansiedlungswilligen, die nicht in der Kernstadt von Maxhütte-Haidhof, sondern in einem naturnahen Vorort bauen möchten, konzipiert worden.

Das Baugebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers dar, zumal bereits eine einzeilige Wohnbebauung an der Industriestraße vorhanden ist und mit dem neuen Baugebiet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung geschaffen werden kann.

Weiter spricht für das Baugebiet die bereits vorhandene Infrastruktur, so ist eine leichte Erschließungsmöglichkeit des Baugebietes durch Straße, Wasser und Kanal durch die Nähe zu den Einrichtungen in der Industriestraße bereits gegeben.

Spannungen mit benachbarten Misch- und Gewerbegebieten sind durch die Ausführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (hier: Lärmschutzwall) entsprechend der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung der Fa. (ab)Consultants nicht gegeben.

Die Festsetzungen der Baulinien im westlichen Bereich tragen unter Beachtung einer flächensparenden Anordnung von Parzellen und Infrastruktureinrichtungen den nachbarlichen Belangen gebührend Rechnung, zumal die betroffenen Gewerbeflächen ihrerseits selbst durch die gesetzlichen Abstandsvorschriften zu einer massiven Unterschreitung der üblichen Abstandsflächen berechtigt sind. Gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben gewährt. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung des Brandschutzes erscheint nicht gegeben.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes- Gesamt:	ca. 3,8328	ha
Mischgebiet:	ca. 0,0957	ha
Nettobaulandfläche	ca. 1,8601	ha
Verkehrsfläche	ca. 0,3279	ha
Lärmschutzwall/Privatgrün	ca. 0,2913	ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,1858	ha
Naturfläche	ca. 0,4522	ha
Grünfläche	ca. 0,6198	ha

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet in Teilflächen

als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschossflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, dieses Gebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof zu strukturieren, wird auf die Bestandssituation besondere Rücksicht genommen und im Bebauungsplan als Bestand dargestellt.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1 Aufgaben und Ziele der Grünordnungsplanung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll eine Mindesteingrünung und – durchgrünung sichergestellt werden. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass praktisch der gesamte Geltungsbereich bereits als stark anthropogen verändert anzusehen ist. Eine bauliche Nutzung ist deshalb auf diesen vorbelasteten Flächen sinnvoll, nachdem mittlerweile festgestellt wurde, dass keine erheblichen Belastungen durch Altablagerungen bestehen.

An der Süd- und Ostseite schließen bestehende Siedlungsbereiche an. Das vorhandene und weiterhin unverändert genutzte Wohnanwesen wird teilweise weiter genutzt.

Neben den eigentlichen grünordnerischen Belangen sind noch folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen bzw. Bestandteile den Planunterlagen beizufügen:

Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Umweltbericht (siehe Anlage)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (in Umweltbericht integriert, siehe Pkt. 2.3)

#### 4.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

**Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.**

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner

- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

**Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.**

**Im Zuge der Errichtung des Lärmschutzwalls im Südwesten sollen die Gehölzrodungen auf den bautechnisch zwingend erforderlichen Umfang begrenzt werden.**

Auf den beiden Lärmschutzwällen werden Gehölzbestände durch Pflanzung oder Naßansaat mit Gehölzsamen oder Sukzession etabliert. Neben einer Bepflanzung ist auch eine Gehölzbegrünung durch Naßansaat unter Beimischung von Gehölzsamen möglich, die ebenfalls gewährleistet, dass Gehölzbestände etabliert werden können. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Umgebung (hohes Samenpotenzial) eine rasche Gehölzbesiedlung durch Sukzession erwartet wird, ist auch eine Sukzession Fall zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (1.217 m<sup>2</sup>, zusätzlich 3.626 m<sup>2</sup> Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan Strieglhof II, der 1. Änderung, gesamt 4.843 m<sup>2</sup>) werden z.T. innerhalb des Geltungsbereichs, z.T. auf der externen Kompensationsfläche Flur-Nr. 357/10 der Gemarkung Katzdorf (Teilfläche von 2.985 m<sup>2</sup>) festgesetzt und durchgeführt.

Geplant ist auf der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs die Pflanzung eines Feldgehölzes aus Arten der Gehölzauswahlliste (1.858 m<sup>2</sup>).

Die externe Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 357/10 der Gemarkung Katzdorf (2.985 m<sup>2</sup>) liegt südlich Katzdorf, nordöstlich des Ortsteils Froschlacke, und ist derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wenngleich der Bereich nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich liegt, so ist dennoch ein gewisser Grundwassereinfluß vorhanden (Boden mit hohen organischen Anteilen). Dementsprechend ist es alleine aus Ressourcenschutzgründen sinnvoll, den Acker in extensives Grünland umzuwandeln. Zur zusätzlichen Strukturbereicherung ist die Pflanzung von 2 mindestens 2-reihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste (mit Verwendung der Arten der Feuchtstandorte) vorgesehen.

Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im einzelnen beschrieben.

Die Maßnahmen sind konsequent umzusetzen.

Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich der Eingriffe durch den Bebauungsplan Strieglhof II, 1. Änderung ausreichend kompensiert werden.

#### 5. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Industriestraße“.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Ringstraße von- und zur Industriestraße

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes auch an der „Industriestraße“ ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen berücksichtigt.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation des Baugebietes „Strieglhof I“ und zur Kläranlage nach Regensburg geleitet. Das Oberflächenwasser wird an das, bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahme für Baugebiet „Strieglhof I“, gebaute Regenrückhaltebecken angeschlossen.

In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.



7. Schallschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 755\_3 vom 16.09.2016 des Ingenieurbüros alfred bartl I akustik bauphysik angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.
- Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlagenlärmwirkungen auf das Bebauungsplangebiet nicht überschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, sind an der nordwestlichen und an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen bauliche Anlagen mit den im Planteil angegebenen Mindesthöhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen dürfen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB nicht unterschreiten. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtungen können auch Gebäude sein.

Ebenfalls aus diesem Grund ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes eine bauliche Anlage mit den im Planteil angegebenen Mindesthöhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB nicht unterschreiten. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtung können auch Gebäude sein.

- Darüber hinaus dürfen an der Bebauung auf folgenden Parzellen keine offenbaren Fenster folgender Räume vorgesehen werden:

Parzelle	Fassade	Etage	Raumart
17	West	II	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
18	West	II	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
22	West	I, II	Tag, Nacht
23	Nordwest, Nord	I	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
	Südwest	I	Schlafräume, Kinderzimmer
24	Nord, West, Süd	III	Schlafräume, Kinderzimmer

- Für das geplante Pellets-Heizwerk sind im Vorfeld der Planung schallschutztechnische Aspekte zu berücksichtigen, um sicher zu stellen, dass sich keine Überschreitungen an der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ergeben.

#### 8. Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III B. Auf die für diese Schutzzone existierende „Schutzgebietsverordnung“ wird hingewiesen.

Daraus resultierende Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen und verpflichtend zu erfüllen.

Für bautechnische Maßnahmen bei Verkehrsanlagen muss die RiStWag in ihrer gültigen Fassung verbindlich beachtet werden.

#### 9. Einfriedung und Sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m (inkl. Sockelausbildung) hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

#### 10. Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

#### 11. Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt.

Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht beim „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“.

#### 12. Altlasten

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Umgriffs des ehem.  
Braunkohledampfwerks

Strieglhof, welches unter der Nr. 37600128 im Altlasten-, Bodenschutz- und  
Deponieinformationssystem als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist.

Es ist anzumerken, dass die Eintragung im Altlastenkataster die Gesamtfläche  
des ehemaligen Betriebsgeländes der Braunkohlegrube Haidhof der Fa. OBAG  
umfasst, hier jedoch nur ein wenig beeinflusster Teilbereich dessen entwickelt wird.

Bodenschutzrechtlich verfahrensrelevante Untersuchungen wurden von den  
hierzu gesetzlich Verpflichteten durchgeführt und die Ergebnisse werden im  
weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze für den Bereich der  
Flurnummer 216/8 wurden nicht untersucht. Stattdessen muss eine flächige Auffüllung  
mit 60 cm unbelasteten Erdmaterial vorgenommen werden. (Bereiche siehe Planteil)

Der Wirkungspfad Boden – Gewässer wurde untersucht, dabei wurden teils hohe  
Schadstoffgehalte festgestellt. Die Verunreinigungen sind, nachgewiesen durch Eluat-  
und Säulenversuche, nur gering mobil; außerdem sind im Untergrund mächtige  
Schichten von mehr oder weniger dichten Tonen, die eine Schutzschicht gegen die  
Verfrachtung von Schadstoffen in das Grundwasser darstellen.

Weitere Untersuchungsschritte sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht nötig.

Die neu geschaffenen Bauparzellen mit den Nummern 17 bis 22 wurden nicht  
hinsichtlich der Pfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze untersucht, in diesem  
Bereich wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchung die Schürfen U1, U8 und  
U7 angelegt, die Verunreinigungen v. a. mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und  
polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen in den bodenschutzrechtlich  
relevanten Bodenschichten bis ein Meter Tiefe aufweisen.

In der nachfolgenden Detailuntersuchung wurde in diesem Bereich die Schürfe U 16  
durchgeführt, bei der die Verunreinigungen im relevanten Horizont bis ein Meter Tiefe  
bestätigt wurden.

Durch die Beprobungstiefe von einem Meter kann keine Aussage dazu getroffen  
werden, ob die Verunreinigungen im Bereich bis 0,60 m vorliegen oder eventuell im  
darunterliegenden, für die Pfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze nicht

relevanten Tiefenhorizont. Deshalb ist auf den Bauparzellen 17 bis 22 vor der Aufnahme der Wohnnutzung ebenfalls eine 60 cm mächtige Bodenschicht aufzubringen.

### 13. Umweltbericht – Grünordnung

Gemäß Anlage

„ **Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**“

Von Gottfried Blank - Landschaftsarchitekt

### 14. Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es wird ein Oberflurhydrant im nord- westlichen Bereich der Erschließungsstraße am Fuß des Lärmschutzwalles errichtet.

Weitere Unterflurhydranten werden in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m in der Erschließungsstraße errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge können auf der Ringstraße von der Industriestraße aus in das neue Baugebiet ein- und ausfahren und haben von hier, bzw. von der Industriestraße gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

### 15. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter

Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

**Anlaß für diese 2. Qualifizierte Änderung** des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 28.01.2016 geändert am 14.03.2017

**Preihsl und Schwan**  
**Beraten und Planen GmbH**  
Kreuzbergweg 1 A  
93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)  
Beratender Ingenieur

**Grünordnung und Umweltbericht**  
**Büro Gottfried Blank**  
**Landschaftsarchitekt**

Marktplatz 1  
92536 Pfreimd

.....  
Herr Blank Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**Schallschutz**  
**alfred bartl I akustik bauphysik**  
Altentreswitz 25  
92648 Vohenstrauß

.....  
Dipl.-Ing.(FH) Alfred Bartl

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom 14.03.2017 zum  
Bebauungsplan „Strieglhof II“ 2. Qualifizierte Änderung vom 28.01.2016 beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den .....

**STADT Maxhütte - Haidhof**

---

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin