

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

### **Mischgebiet**

### **„Oberes Holz“**

der Stadt Maxhütte - Haidhof

#### 1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Südrand der Stadt Maxhütte - Haidhof unmittelbar an der Regensburger Straße in unmittelbarer Nähe zum neuen Feuerwehr – Stützpunkt in Maxhütte - Haidhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5672 m<sup>2</sup>.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 402,00 m ü. NN bis ca. 405,50 m ü.NN

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

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Mischgebietsflächen nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO bereitzustellen.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Mischgebietsflächen im Raum Maxhütte – Haidhof Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Maxhütte – Haidhof genehmigt werden können.

Durch die Baugebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Nicht-störenden Betrieben Rechnung getragen.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte – Haidhof ist die Fläche des Plangebietes als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Mischgebieten.

#### 3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes an der „Regensburger Straße“ verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.

#### 3.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Regensburger Straße“ über eine neu zu erstellende Zufahrt zum Mischgebiet.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Mischgebietes sicherzustellen.  
Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen 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 zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

### 3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.  
Oberflächennahes Grundwasser ist nicht vorhanden.

Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### 3.5.1 Bergbau

Auf das Bergschadenkundliche Gutachten des Markscheider „Dipl.Ing. G.Kuhn (Öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für Markscheidewesen und Bergschäden) vom 20.01.2017 wird ausdrücklich hingewiesen und ist zu beachten.

### 3.6 Freileitungen

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

### 3.7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Unter Hinweise ist die zu beachtende Vorgehensweise beschrieben falls wider Erwarten doch Bodendenkmäler vorgefunden werden.

### 3.8 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

### 3.9 Brandschutz

#### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

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

Es wird ein Oberflurhydrant in Nähe des Mischgebietes errichtet.

Ein Unterflurhydrant wird auf dem Baugrundstück errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

#### *Baugenehmigung*

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

### 3.10 Schallschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 879\_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, vom XX.YY.ZZZZ angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der bestehenden tatsächlichen Vorbelastung aus dem Anlagenlärm quantifizieren zu können und sicherzustellen, dass die hinzukommenden Lärmimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen.
- Eine horizontale Differenzierung der Kontingentflächen wurde aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht vorgenommen, da die Kontingentierung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorbelastung aus Anlagenlärm sicherstellen soll. Die Gliederung des Gebietes erfolgt daher durch die Emissionskontingente in gleiche 1 m<sup>2</sup> große Glieder.

- Eine vertikale Gliederung ist nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass sich in den zulässigen Gebäuden auf unterschiedlichen Etagen mehrere unterschiedliche Betriebe oder Anlagen ansiedeln.
- Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  sich ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  bedeuten, dass zur Tagzeit die Mischgebietsypische Nutzung bei planerischer Berücksichtigung Schallschutztechnischer Aspekte möglich ist, da die Emissionskontingente  $L_{EK}$  ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten den Anhaltswerten der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiet ( $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ ) um mehr als 5 dB unterschreiten, was der Staffelung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in 5 dB-Schritten entspricht. Zur Nachtzeit ist die industrielle Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Einschränkungen können durch organisatorische sowie abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden. Ebenso werden für die im Lageplan in der Anlage 1 dargestellten Richtungssektoren die Zusatzkontingente tagsüber und nachts wirksam, so dass sich in deren Richtung um X bis Y dB höhere Immissionsrichtwertanteile ergeben.

<i>Fläche</i>	<i><math>L_{EK, Tag}</math></i>	<i><math>L_{EK, Nacht}</math></i>
<i>G I X</i>	<i>xx</i>	<i>yx</i>

### 3.11 Begründung zur Grünordnung

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. Geplant sind Waldumbaumaßnahmen zur Erhöhung des Laubgehölzanteils.

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

Durch die Festsetzung, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, soll dafür Sorge getragen werden, dass die Maßnahmen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die in einem Umfang von 4.306 m<sup>2</sup> erforderlich sind, werden auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof erbracht.

Die Flur-Nummer 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof liegt westlich bzw. nordwestlich des geplanten Mischgebiets. Das Grundstück ist überwiegend bewaldet (Kiefernwald mit bereits vorhandenem Laubgehölzsaum).

Voraussichtlich ist die doppelte der ermittelten Kompensationsfläche zu erbringen, da der Ausgangsbestand bereits eine gewisse Wertigkeit aufweist (insgesamt 8.612 m<sup>2</sup>). Die detaillierten Maßnahmen und die konkret herangezogene Teilfläche werden im weiteren Verfahren dargestellt.

Durch die geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird eine erhebliche Verbesserung der Lebensraumqualitäten erreicht (Waldumbau).

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

#### 4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 24.05.2017

Preihsl und Schwan GmbH  
Beraten + Planen im Bauwesen  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld

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

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte - Haidhof hat am .....die vorstehende  
Begründung vom ..... zum Bebauungsplan vom ..... beschlossen.

Maxhütte - Haishof, den .....

STADT Maxhütte . Haidhof

---

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeister