

B E G R Ü N D U N G

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

„Haidwiesen“

1. Lage und Bestandssituation

Das Bebauungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 397,20 m ü. NN und 400,50 m ü. NN. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Im Westen des Baugebietes liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft des Grundstückseigentümers, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. (siehe Anlage Fortschreibung des Flächenmanagements)

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Das Bebauungsplangebiet ist an drei Seiten von Ortsstraße mit anschließender Bebauung umgeben. An einer Seite grenzt das Böschungsgelände der Bahntrasse Regensburg-Weiden. Im Hinblick auf das Ziel des Landesentwicklungsprogramms

Bayern (LEP) 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ kann die Fläche als städtebaulich angebunden angesehen werden.

Hinsichtlich des LEP-Zieles 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird auf die Fortschreibung des Wohnbaulandbedarfes verwiesen. In dem der Bedarf der Neuausweisung des Baugebietes hervorgeht.

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Reduzierung der bestehenden Siedlungsbereiche dar und führt zu einer bedarfsorientierten Entwicklung von Innenbereichsflächen.

Durch die Bereitstellung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke durch die Stadt Maxhütte - Haidhof kann dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachgekommen werden. Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach günstigen Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes im Ortsteil „Haidhof“.

Ein weiteres Argument für die weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb dieses Bebauungsplangebietes ist die bereits vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirchen; vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Erschließungsstraßen sind in unmittelbarer Nähe, sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über Kreisstraßen zur Autobahn A93, sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen

Des Weiteren bietet sich die Möglichkeit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung und bietet einen sinnvollen Lückenschluss.

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|-------------------------|-----|---------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 1,77 ha |
| Nettobaulandfläche: | ca. | 1,54 ha |
| Anzahl der Bauparzellen | | 25 |

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches 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.

3.3. 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.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

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.

Um die nachteiligen visuellen Wirkungen der notwendigen Lärmschutzwand zu minimieren, sind an der Südseite des Baugebiets auf dem Grünstreifen Strauchgruppen aus heimischen Arten zu pflanzen (mindestens auf 70 % der Länge des Grünstreifens).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der Flur-Nr. 303 der Gemarkung Bruck i.d. Opf. durchgeführt.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und wird für die Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich bereitgestellt. Es ist eine entsprechende dingliche Sicherung notwendig.

Das Grundstück wird derzeit als Grünland mäßig intensiv genutzt. Der derzeitige Bestand weist bereits eine Reihe von Arten mesotropher Wiesengesellschaften auf, so dass auf der Fläche bei weiterer naturschutzfachlich optimierter Bewirtschaftung ein hohes Entwicklungspotenzial in Richtung blütenreicher 2-schüriger Wiesen besteht. Dieses Wiesengesellschaften sind mittlerweile in der Kulturlandschaft sehr selten, so dass sich im vorliegenden Fall in besonderem Maße anbietet, das bestehende Entwicklungspotenzial zu nutzen. Festgestellte wertgebende Arten sind:

Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Leontodon spec.*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*). Mit den geplanten Maßnahmen kann anknüpfend an die vorhandene Ausprägung und die derzeitige Artenausstattung, eine weitere Ausmagerung des Wiesenbestandes erreicht werden und damit zur Etablierung der mittlerweile sehr seltenen mesotrophen Wiesen beigetragen werden.

Das Grundstück liegt im oberen Teil eines nach Osten zum Sulzbach abfallenden Hangbereichs. Im näheren Umfeld und der weiteren Umgebung, insbesondere nach Osten, ist eine strukturreiche Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Biotopstrukturen ausgeprägt. Mit den geplanten Maßnahmen kann zur weiteren Verbesserung der Lebensraumqualitäten beigetragen werden.

An der Ostseite grenzt Grünlandbrache an, im Umfeld befinden sich weitere Grünlandflächen. An der Nordseite und an der Westseite der Kompensationsflächen in einem kurzen Abschnitt findet man Baumbestände (an der Westseite 2 mittelalte Kirschen; im Norden, in der Biotopkartierung erfasst, ebenfalls Vogelkirsche und Feldahorn. Die Gehölze werden erhalten.

Geplant ist die weitere Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sowie 2-malige Mahd

pro Jahr mit Abtransport des Mähguts. Der 1. Schnitt ist, um den Blühreichtum (im Hinblick auf blütenbesuchende Insekten) zu fördern, erst nach dem 01.07. des Jahres durchzuführen.

Zusätzlich sind zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten im östlichen und westlichen Grundstücksbereich gemäß den planlichen Festsetzungen Obsthochstammreihen zu pflanzen. Auf geschlossene Heckenpflanzungen o.ä. wird im vorliegenden Fall verzichtet, um die Fläche nicht zu stark zu beschatten. Dementsprechend wird auch der Pflanzabstand der Obsthochstämme relativ hoch gewählt.

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

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Leonberger Straße“. Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt mittels zweier Stichstraßen, an denen jeweils ein Wendehammer endet.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerk AG / Stadt gesichert. Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Mischwasser wird an die vorhandene Kanalisation der südlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Regensburg geleitet. In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

3.6 Schallschutz

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Regensburg – Hof, der Leonberger Straße und der Autobahn A93 ein. Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich ohne Lärmschutzmaßnahmen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 9 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 20 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, welche im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden kann) werden noch um bis zu 5 dB(A) tagsüber und 16 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschritten.

Nachts wird auch der Schwellwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) um bis zu 5 dB an einigen schienenzugewandten Fassaden überschritten.

Um die Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 durch die Lärmimmissionen zu minimieren, ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang des südöstlichen und östlichen Umgriffs mit einer Höhe von $H = 8,0$ m über Geländeoberkante im Nordwesten bzw. $H = 4,5$ m im Süden und Südwesten erforderlich.

Durch die aktive Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 4,5 m über Geländeoberkante in Verbindung mit der Erdgeschossigen Bebauung ist sichergestellt, dass sich aus den Anlagenlärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben. Damit werden die bestehenden Betriebe nicht weitergehend eingeschränkt.

Vor allem in den oberen Geschoßen verbleiben jedoch Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. der um 4 dB niedrigeren städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1. Aufgrund der Überschreitungen, die sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ohne einen aktiven Lärmschutz ergeben würden wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlich- und städtebaulich vertretbaren aktiven mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht.

Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind Lärmschutzwände oder -wälle bzw. die Kombination beider Maßnahmen zu verstehen. Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lauten Seite des Gebäudes weg angeordnet werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z. B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

3.6.1 Erschütterung

Das Plangebiet wird durch Erschütterungen der im Westen vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg-Weiden belastet. Die Anhaltswerte für den Körperschall nach DIN 4150/2 werden auf den Parzellen 5, 6, 14 und 25 überschritten. Für diese Parzellen werden Erschütterungsschutzmaßnahmen erforderlich. (siehe auch Erschütterungstechnische Untersuchung Ingenieurbüro imb-dynamik vom 24.11.2017)

3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt.
Es wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen.
Versickerung ist, soweit möglich, anzustreben

3.8 Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

3.9 Einfriedungen

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).

3.10 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Nach Berechnung des Ingenieurbüros Preihsl + Schwan kann der nach Merkblatt W405 erforderliche Grundschatz (48 m³/h für 2h) sichergestellt werden.

Es werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

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

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 14.12.2017

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



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

Gottfried Blank
Landschaftsarchitektur und -planung
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Landschaftsarchitekt

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom zum
Bebauungsplan „Haidwiesen“ vom beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den

STADT Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin