

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Erläuterungsbericht“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Pirkensee südl. Teil“



Stadt Maxhütte – Haidhof

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 27.07.2017 der Stadt Maxhütte – Haidhof in der Fassung vom 27.09.2017
für das Wohngebiet „Pirkensee südl. Teil“

Erläuterungsbericht

STADT MAXHÜTTE – HAIDHOF

Maxhütte – Haidhof,

.....
Dr. Susanne Plank-1.Bürgermeisterin

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld –
Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –
Tel. 09606-915447
E- Mail – g.blank@blank-landschaft.de



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Stadt Maxhütte – Haidhof | 1 |
| 32. Änderung des Flächennutzungsplanes | 1 |
| Erläuterungsbericht | 1 |
| Maxhütte – Haidhof, | 1 |
| 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| 2. Beschreibung des Änderungsgebietes | 4 |
| 2.1 Lage und Abgrenzung | 4 |
| 2.2 Natürliche Grundlagen | 5 |
| 2.3 Vorhandene Nutzung | 5 |
| 2.4 Verkehr / Erschließung | 5 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen | 7 |
| 3. Planung | 7 |
| 3.1 Künftige Nutzung | 7 |
| 3.2 Immissionsschutz | 7 |
| 3.3 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur | 8 |
| 3.4 Landschaftsplanung / Grünflächen | 8 |
| 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| Aufgestellt: Burglengenfeld / Pfreimd | 9 |



1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Bereitschaft des Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.

(Siehe Baulandbörse der Stadt Maxhütte - Haidhof)

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten. Ein Teil der Flächen ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch die beabsichtigte Erweiterung soll die Bebauung zur Eisenbahnlinie hin abgerundet werden.

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

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ bzw. bereits als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof orientiert sich mit der Ausweisung dieser Entwicklungsfläche an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof hat mit Erstellung einer **Baulandbörse** das Aktivierungsinteresse von eventuell vorhandenen Baulandpotentialen im Vorfeld abgefragt und hat nur negative Antworten erhalten.

Keiner der Grundstückseigentümer ist abgabebereit.

Potentiale der Innenentwicklung sind nicht vorhanden.

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche dar.

Durch die Bereitstellung der hier liegenden Grundstücke durch einen abgabewilligen Grundstückseigentümer kann die Stadt Maxhütte – Haidhof dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachkommen.

Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof und der ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken wird der unmittelbare Zusammenhang von Baugebietsausweisung und absoluter Zunahme der Bevölkerung ersichtlich.

Aus der Entwicklung der letzten Jahre wird ablesbar:

mit jeder Baugebietsausweisung einher geht eine Einwohnerzunahme
mit jeder Baugebietsausweisung erfolgt ein wirtschaftlicher Aufschwung bedingt durch Zunahme der Bauanträge für Neubauten

Die aktive Entwicklungspolitik der Stadt Maxhütte – Haidhof führt zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

Die Ausweisung des „Baugebietes – Pirkensee südl. Teil“ bestätigt die Stadt in Ihrem Handeln.

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

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortschaft „Pirkensee“ und umfasst eine Fläche von 18.921 m². Diese Flächen des Baugebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch derzeit ungenutzt.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 363,00 m ü. NN und 370,00 m ü. NN. Es liegt ein kontinuierlich ansteigendes Gefälle mit einem Höhenunterschied in östlich-westlicher Richtung von ca. 7,0 m vor.

Im Osten des Baugebietes liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof.

Von den insgesamt 18.921 m² sind im Flächennutzungsplan bereits 12.125 m² als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. 6.796 m² müssen von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein „allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 363,00 m ü. NN und 370,00 m ü. NN. Es liegt ein kontinuierlich ansteigendes Gefälle mit einem Höhenunterschied in östlich-westlicher Richtung von ca. 7,0 m vor.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, teilweise ist das Änderungsgebiet bereits als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Fläche ist derzeit nicht bewirtschaftet.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Rosenstraße“ und die Straße „Hufschlag“.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen berücksichtigt. Zur späteren Erweiterung des Plangebietes sind Anbindungstrassen vorgesehen, die an den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen enden.



2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Gas, Elektrizität, sowie die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Maxhütte- Haidhof und den jeweiligen Versorgungsträgern (Bayernwerk) sichergestellt.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischwasserkanalisation vorgesehen.

In den Mischwasserkanal kann das häusliche Schmutzwasser, sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Privatflächen eingeleitet werden. Alternativ kann das anfallende Regenwasser unter Beachtung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Regenstauf-Diesenbach versickert oder verdunstet werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Regenstauf-Diesenbach kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

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



2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der geplante Änderungsbereich wird größtenteils als Acker intensiv genutzt. Aufgrund der Tatsache, dass für den gesamten Bereich mit geplanter Wohnbebauung bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und keine Erhöhung der Grundflächenzahl oder eine sonstige Verstärkung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt, besteht für den Bereich der Änderung keine Verpflichtung zu Ausgleich/Ersatz.

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.

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Die bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen, werden als Wohngebietsflächen dargestellt und bilden dadurch eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

3.2 Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma (ab)Consultants GmbH vom 12.10.2017 beurteilt.

Vorgang 877, Bericht Nr.: 877_4

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Durch die Nähe zur Bahnlinie ist mit Erschütterungen zu rechnen. Genaueres wird im Bebauungsplan behandelt. Ein Erschütterungsgutachten wird vom Ingenieurbüro imb dynamik erstellt. Entsprechende Auflagen sind zu beachten.

3.3 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern (Bayernwerk), bzw. Stadt Maxhütte – Haidhof sichergestellt.

Die Entsorgung, wie beschrieben wird durch die Stadt Maxhütte- Haidhof sichergestellt.

3.4 Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung werden ermittelt. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind, wie oben erläutert, nicht erforderlich. Nach dem sogar im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Wohngebietsflächen in landwirtschaftliche Flächen umgewidmet werden und in den weiterhin vorgesehenen Wohngebietsflächen keine höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden, sind die Auswirkungen auf alle Schutzgüter geringer als bei dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für das künftige Wohngebiet ist das schalltechnische Gutachten vom 12.10.2017 des Ingenieurbüros akustik I bauphysik alfred bartl und das Erschütterungsgutachten vom Ingenieurbüro imb dynamik zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

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

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Erläuterungsbericht“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Pirkensee südl. Teil“



Aufgestellt: Burglengenfeld / Pfreimd.....

PREIHSL + SCHWAN

Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

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

Blank Landschaftsarchitektur

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Landschaftsarchitekt Dipl. Ing.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld –
Tel. 09471 7016-0
E- Mail – info@preihsl-schwan-ingenieure.de

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –
Tel. 09606-915447
E- Mail – g.blank@blank-landschaft.de