

## B E G R Ü N D U N G

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

### **Baugebiet „Maxhütte – Ost V“**

#### 1. Lage und Bestandssituation

Das 3,00 ha große Bebauungsgebiet liegt im südlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet Maxhütte – Ost IV und ist im Süden durch die Kreisstraße SAD 8 begrenzt. Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 397,50 m ü. NN und 404,50 m ü. NN.

Das Bebauungsgebiet steigt von Nordosten nach Nordwesten und Südwesten an. Es liegt ein Höhenunterschied in nord- östlicher Richtung von ca. 8,0 m und in west – östlicher Richtung von 5,0 m vor.

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

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. Der Bedarf wird durch die Aktualisierung des Wohnbaulandbedarfes nachgewiesen. Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten an bestehende Wohnsiedlungen an. Die Ausweisung des Baugebietes bietet eine sinnvolle Erweiterung für die bestehenden Wohnbausiedlungen. Abgegrenzt wird das Baugebiet im Süden durch die Kreisstraße SAD 8.

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

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	3,01 ha
Nettobaulandfläche	2,42 ha
Anzahl der Bauparzellen	46

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ 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.

#### 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 Ge-

hölzpflanzungen 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 Grünflächen (v.a. Wallbepflanzung) 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
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- 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 Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Dies gilt sowohl für die Parzellen der Einzelhausbebauung als auch für den Geschosswohnungsbau.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form der Bepflanzung des Lärmschutzwalls an der Außenseite zur Kreisstraße SAD 8 mit heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste festgesetzt. Mit dem begrünten Wall wird in erheblichem Maße zur Abschirmung und Einbindung des Baugebiets gegenüber der Umgebung beigetragen.

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.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 9.254 m<sup>2</sup> durchzuführen.

Diese werden zum einen auf Flur-Nr. 89 der Gemarkung Münchshofen erbracht. Auf der Fläche südwestlich Münchshofen wurden bereits für das Baugebiet Heimgärten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt. Die derzeit noch als Acker intensiv genutzte Teilfläche wird für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen herangezogen (Umwandlung in extensives Grünland, Strukturanreicherung, siehe textliche Festsetzungen). Die noch anrechenbare Fläche umfasst 3.993 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 388/3 der Gemarkung Münchshofen (5.261 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die als Acker genutzten Teilflächen sind in bereits relativ hochwertige Gehölzstrukturen und Halbtrockenrasen eingebunden. Die noch bestehenden Ackerflächen auf dem Grundstück werden für die Durchführung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen herangezogen.

Vorgesehen ist zum einen eine Umwandlung des Ackers in extensives Grünland geplant.

Darüber hinaus sind auf der Fläche Obsthochstamm- und Wildobsthochstammplantagen durchzuführen. Insgesamt wird für vorliegendes Eingriffsvorhaben eine Kompensationsfläche von 5.261 m<sup>2</sup> herangezogen (zwei Teilflächen). Die östliche Acker-Teilfläche, die für vorliegendes Eingriffsvorhaben nicht benötigt wird (ca. 582 m<sup>2</sup>) kann bei zukünftigen Eingriffsvorhaben herangezogen werden.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

### 3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße „Zum Stadtpark“. 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.

Um die Umkehrmöglichkeiten in den Stichstraßen zu ermöglichen, wird eine provisorische Anbindung zwischen den beiden Stichen errichtet.

### 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 Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen und ins Becken Ibenthan geleitet. Das Regenwasser der Privatflächen soll auf den Grundstück versickert bzw. zurückgehalten werden und nur das Überwasser in den Regenwasserkanal geleitet werden.

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 Kreisstraße SAD 8, der Autobahn A93 und weiterer Straßen 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 5 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 8 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 1 dB(A) tagsüber und 4 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 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 Lärmschutteinrichtung mit einer Höhe von  $H = 4,0$  über Geländeoberkante entlang der Kreisstraße SAD 8 vorgesehen.

Aus den Anlagenlärmimmissionen aus den Gewerbe und Sondergebieten in der Umgebung ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Damit werden die bestehenden Betriebe nicht weitergehend eingeschränkt.

Auf zwei Parzellen (36 und 37) verbleiben in den obersten Geschoßen jedoch Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um 1 dB.

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.

Das Erdgeschoß und der Außenwohnbereich sollen dabei so geschützt werden, dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 für den Tagzeitraum tagsüber und nachts in den geschützten Bereichen überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden, um eine Erholungsfunktion zu gewährleisten.

Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, wurden geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche einen Innenpegel von maximal 30 dB(A) (energieäquivalenter Dauerschallpegel) in den Schlafräumen gewährleisten. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung und ein gesunder Schlaf gewährleistet.

Das Verfahren zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend der, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser schalltechnischen Untersuchung noch nicht

baurechtlich eingeführten DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ ist in Fachkreisen umstritten. Aus diesem Grund wird hinsichtlich des Nachweises des Schallschutzes gegen Außenlärm auf das Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ abgestellt.

### 3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und können bei Bedarf angefordert werden.

Es wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen.

Versickerung ist, soweit möglich, anzustreben

### 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), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

### 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 m<sup>3</sup>/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, .....

**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 „Maxhütte – Ost V“ ..... beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den .....

**STADT Maxhütte - Haidhof**

---

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin