

Stadt Maxhütte-Haidhof

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom der Stadt Maxhütte-Haidhof für das Baugebiet „Zum Schwarzerberg“

Erläuterungsbericht

Maxhütte-Haidhof, den

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

.....
Frau Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

2. Beschreibung des Änderungsgebietes
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Dorfgebiete nach den Bestimmungen des § 5 BauNVO bereitzustellen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da es in ein Dorfgebiet umgewandelt werden soll, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit der Ausweisung wird der Nachfrage nach Wohngebietsflächen im Raum Maxhütte-Haidhof Rechnung getragen.

Der Standort wurde aufgrund der guten Anbindung und des bereits bestehenden umliegenden Wohngebiets gewählt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt östlich im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet im Ortsteil Meßnerskreith.

Der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets umfasst eine Fläche von 6.980 m². Das Plangebiet wird im Norden, sowie im Osten durch bestehende landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt.

2.2. Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 3 m an. Von Osten nach Westen fällt das Gelände um ca. 7 m.

2.3. Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bisher war die Fläche auch landwirtschaftlich genutzt.

2.4. Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Schwarzerberg Straße in eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Der Wendehammer wurde nach RAS_t für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der Stadt Maxhütte-Haidhof herzustellen.

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.

3.2. Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma (ab)Consultants GmbH vom 20.11.2019 beurteilt.

Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Im vorliegenden Fall steht die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf umliegende, naturschutzfachlich wertvolle Lebensraumstrukturen im Vordergrund, während im Gebiet selbst nur relativ geringwertige Lebensräume unmittelbar betroffen sind. Die Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt.

Umweltbericht

Zu der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der in der Anlage beiliegt.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 20.11.2019

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Handwritten signature of Fabian Biersack in black ink, featuring a stylized 'F' and 'B' followed by the name 'Biersack'.

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