

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Winkerling - West“



STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF
LANDKREIS SCHWANDORF

Maxhütte-Haidhof, den 26.06.2012

Entwurfsverfasser

Stadt Maxhütte-Haidhof

LICHHA & SEIDL
Planungsgemeinschaft

DR. SUSANNE PLANK
1. BÜRGERMEISTERIN

VERFAHRENSHINWEISE

Für das Baugebiet „Winkerling - West“ Stadt Maxhütte-Haidhof

1. Beschluß der Gemeinde über die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

.....

2. Billigungsbeschluß des Stadtrates

.....

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

.....

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

..... -

5. Feststellungsbeschluß

vom: für die Fassung vom:

6. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landratsamt Schwandorf

mit Bescheid vom:

7. Genehmigungsbekanntmachung vom:

Bekanntmachung am:

wirksam seit:

Maxhütte-Haidhof, den

.....

1. Bürgermeisterin Susanne Plank
Stadt Maxhütte-Haidhof

Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Lage

Der Planbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Maxhütte-Haidhof Ortsteil Winkerling und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 495 und 495/4 je Gemarkung Maxhütte-Haidhof.

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.

Das Gebiet liegt ca. 390 m. ü. NN.

Die Flächen im südlichen Anschluss werden landwirtschaftlich genutzt, die übrigen weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

Im Osten grenzt eine Industriebebauung an.

2. Erschließung

Das zukünftige allgemeine Wohngebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Straße, abzweigend von der Bergmannstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung von Wasser, Abwasser, sowie Gas- Strom- und Telekommunikationsversorgung als auch Abfallbeseitigung sind gesichert.

3. Anlass und Grundgedanke

Eine in der bestehenden Bebauung größere, brachliegende Fläche soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden.

Ziel der Planung ist, den „ausgefranst“ Ortsbereich neu zu definieren und zu schließen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auch der Konflikt der angrenzenden Industriebebauung an die Wohnbebauung gelöst werden.

Maxhütte-Haidhof, den 26.06.2012

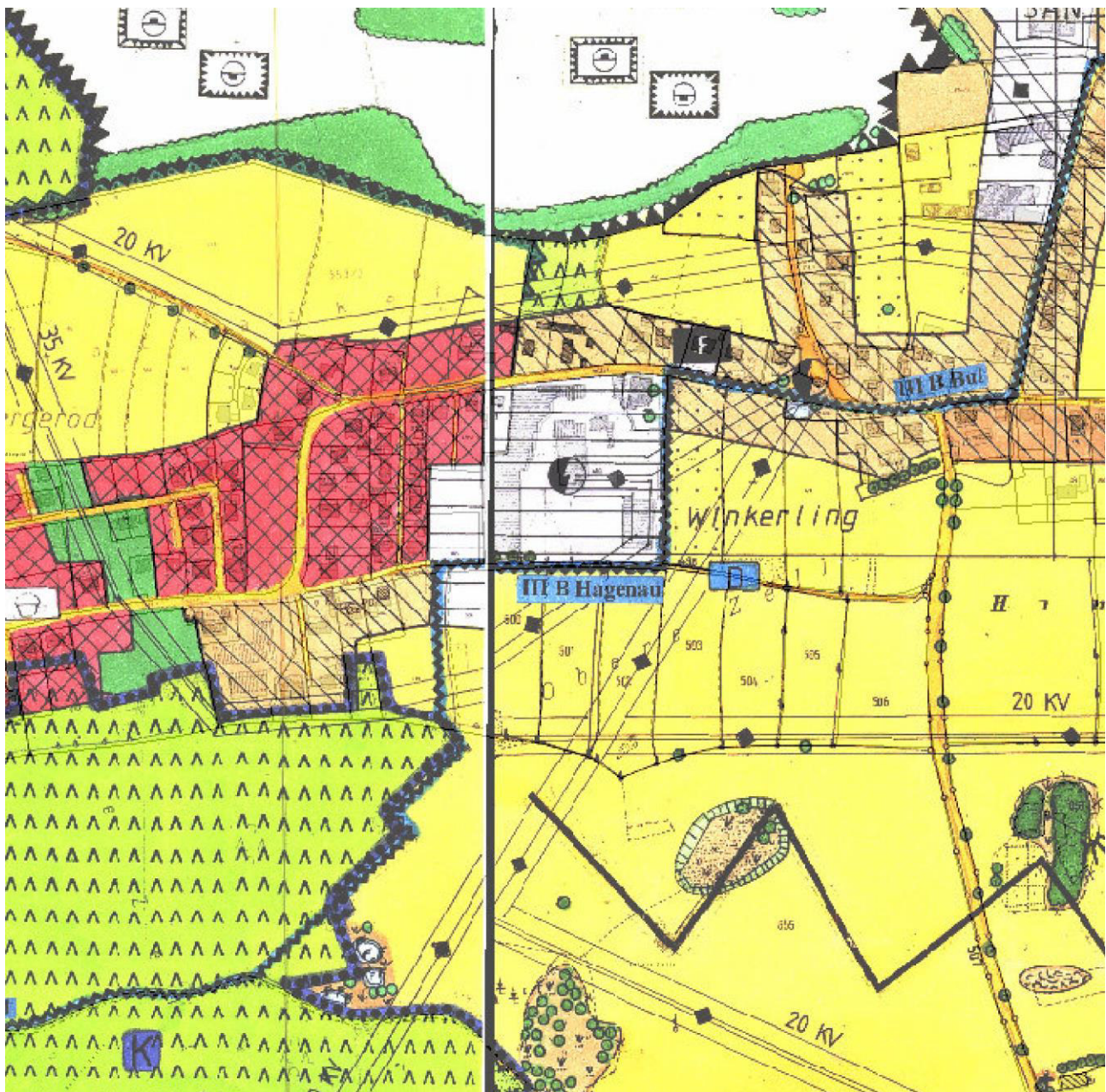
Entwurfsverfasser Flächennutzungsplan

LICHA & SEIDL

Planungsgemeinschaft

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – BESTAND

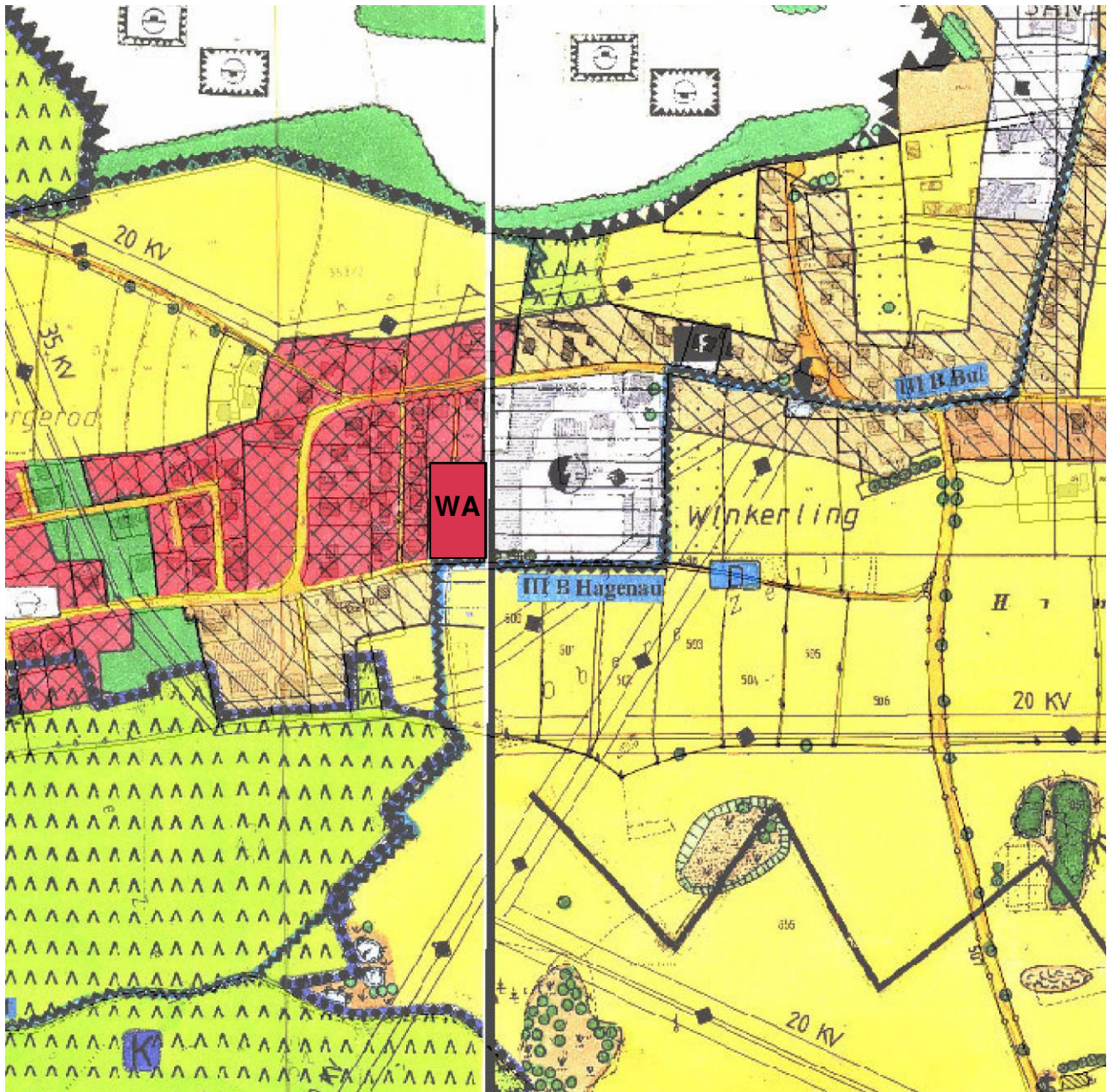
„Winkerling - West“



Maßstab 1:5000

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Winkerling - West“



1.1 UMWELBERICHT - GRÜNORDNUNG gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch

1.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006:

- 2 BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 3 BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- 4 BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- 5 BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

- 6 BNatSchG § 8: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

1.1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Regionalplan Oberpfalz - Nord keine

Aussage zum Plangebiet

Flächennutzungsplan Stadt Maxhütte-Haidhof mit integriertem Landschaftsplan

Gewerbegebiet

1.1.3. Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. Hecken und Feldgehölze sind nach Artikel 13e BayNatSchG als Lebensstätten geschützt.

1.1.4. Bodendenkmäler sind nicht bekannt

1.1.5. Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

1.1.6. Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt an einem Südhang zwischen Bergmannstraße und Mageritenweg in Maxhütte-Haidhof OT Winkerling. Bebaut werden soll das gesamte Gebiet, die Erschließung erfolgt von Süden vorbei an vorhandener Bebauung.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt auf ca. 390,00 m ü NN.

Vorgesehen ist die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung von 6 Bauparzellen für 3 Doppelhäusern mit max. 12 Wohneinheiten mit Doppelgarage.

Der Versiegelungsgrad wird auf 40% begrenzt (maximal zulässig nach Baunutzungsverordnung).

Ausgleichsflächen sind nicht relevant, da bereits ein Bebauungsplan für dieses Gebiet vorliegt. Die geplante Bebauung korreliert mit der damals festgesetzten Bebauung. Die Versiegelung des best. Bebauungsplanes ist ziemlich identisch mit der neuen Planung.

1.1.7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte

a) Bestehende Flächennutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3.050,00 m².

Vom Mageritenweg besteht eine einspurige geschotterte Zufahrt, vorbei an der bestehenden Bebauung bis auf Höhe der Nordgrenze der unbebauten Grundstücke (Flurnummer 495 / 495/4)

Die geschotterte Zufahrt führt weiter bis zur GVS Steinhof - Birkenzell. Nach Angabe des Grundstückseigentümers liegen die zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke mit den Flurnummern 495 / 495/4 viele Jahre brach (> 5 Jahre). Auf dem Grundstück besteht keine Bepflanzung.

b) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete Im Folgenden sollen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht werden und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Schutzgut	Bestand und Auswirkung Betroffenheit Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.
Boden	1. Flachgründige Böden auf sandiger Basis. Versiegelung von max. 40 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,40. Der abgetragene Boden kann innerhalb des Geltungsbereiches zur Begrünung in den Gärten wiederverwendet werden → Verlust der Bodenfunktionen in den dauerhaft versiegelten Bereichen (Gebäude, Zufahrten, Wege und Terrassen) → durch Wiederverwendung im Gebiet insgesamt geringe Auswirkungen
Oberflächengewässer	2 Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. → Schutzgut (nicht betroffen) Wird im Rahmen des schonenden Ausgleichs zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Rahmen der durch den B-Plan getroffenen Vorkehrungen ausgeglichen.
Grundwasser / Trinkwasserschutz	3 Lage im Trinkwasserschutzgebiet, geothermische Anlagen können Nicht errichtet werden. Wasserschutzgebietszone Hagenau III B bzw. BUL III B 4 Durch die Art der Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Untergrund zu erwarten. Niederschlagswasser darf nur über den bewachsenen Boden versickert werden → Schutzgut nicht betroffen
Klima / Luft - Mensch	5 Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert. 6 Wohngebiet schließt an drei Seiten an vorhandene Wohnbebauung. Keine Konflikte /Beeinträchtigungen zwischen Planungsvorhaben und Umgebung zu erwarten. → Schutzgut nicht betroffen
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume und Schutzgebiete des Naturschutzes	7 Schutzgebiete liegen keine vor. → Mittlere Auswirkungen auf Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da Beseitigung.
Landschaftsbild / Mensch -Erholung	8 Die geplanten Wohnbauflächen schließen an drei Seiten an vorhandene Bebauung an. ✦ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung. → keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Es sind schlussendlich keine Schutzgüter betroffen.

c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet verbuschen und voraussichtlich mittelfristig flächendeckend zu einem Wald auf trockenem Standort entwickeln.