

# 5. Änderung

des Bebauungsplanes

**Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark mit integrierter Grünordnung**

## Begründung (Teile D)



**Stadt Maxhütte-Haidhof**

1. Bürgermeister Rudolf Seidl

Regensburger Str. 18

93142 Maxhütte-Haidhof

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 25.03.2026

Verfahren nach § 13 BauGB

## Inhalt

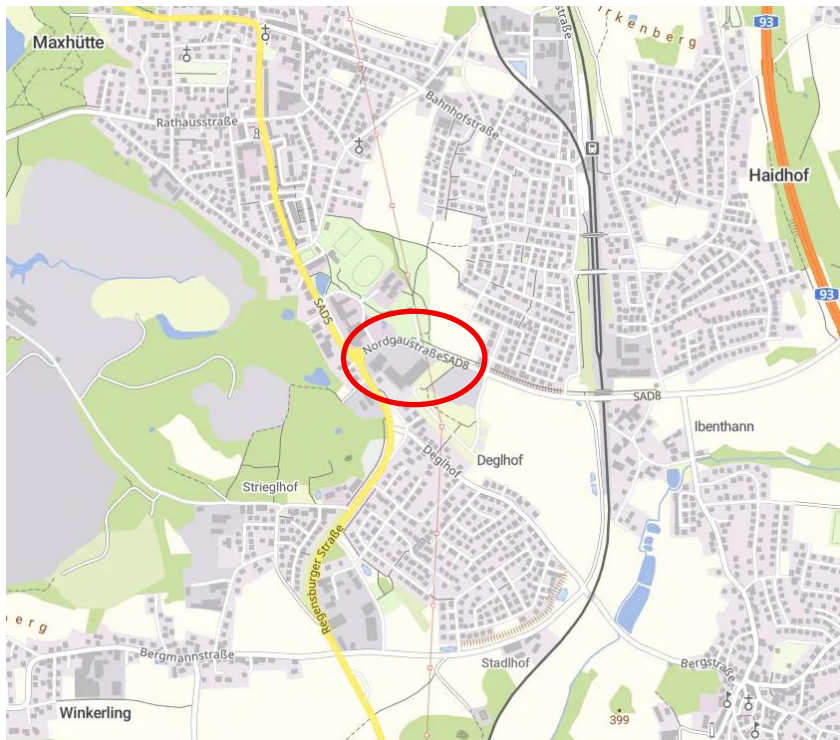
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen, Konfliktminimierung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>4</b>
4.2.1	Auswirkungen auf dem Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Licht, sonst. Strahlen).....	4
4.2.2	Naturschutz und Landschaftspflege, europäischer Gebietsschutz, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange, Landschaftsbild und Städtebauliche Eingriffsregelung.....	6
4.2.3	Boden und Fläche.....	6
4.2.4	Wasser und Gewässerschutz .....	6
4.2.5	Klima/ Luft, Klimaschutz, Erhalt der bestmöglichen Luftqualität.....	6
4.2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
4.2.7	Abfälle und Abwasser .....	6
4.2.8	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie .....	6
4.2.9	Störfallschutz, Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen.....	6

Entwurf in der Fassung vom 25.03.2026

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Lage und Dimension

Das Änderungsgebiet befindet sich in Maxhütte zwischen Regensburger Straße und Nordgaustraße:



Lageplan

Für das bestehende Nahversorgungszentrum besteht ein Bebauungsplan, für den bereits 4 Änderungen durchgeführt wurden. Die vorliegende 5. Änderung betrifft eine kleinere Teilfläche im nordwestlichen Teil des Nahversorgungsgebietes.

Die Fläche ist bereits erschlossen und bisher als Parkplatz für einen bestehenden Discounter genutzt.

### 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bisherige Bebauungsplan beinhaltet ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie 3 Teilflächen eines Gewerbegebietes, das nicht Kleinflächen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Gewerbebetrieben genutzt ist. In südwestlichen Teilbereich setzte Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Die vorliegende 5. Änderung ändert eine Teilfläche im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet GE 1.

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt, das städtebauliche Entwicklungsgebot ist beachtet:

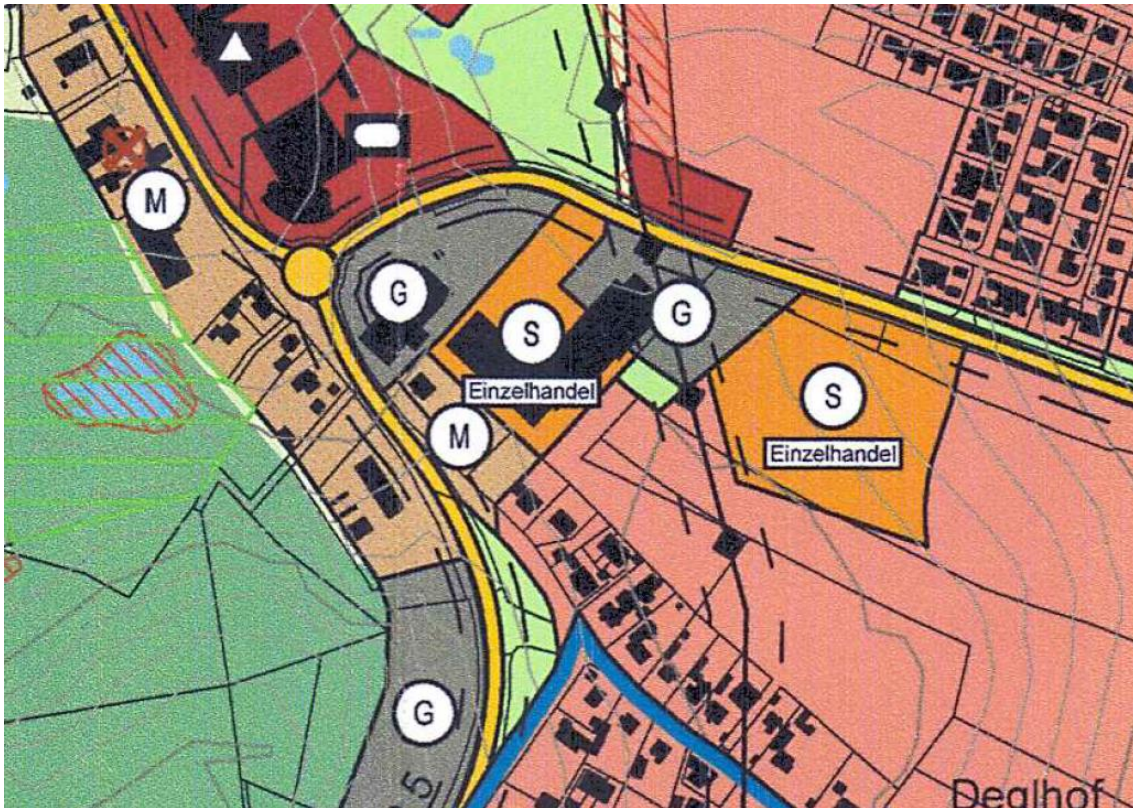


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof

### 1.3 Verfahrenswahl

Die Grundzüge der Planung sind durch die Erweiterung der Baugrenzen dieses Gewerbegebiets nicht berührt. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 2 Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Vom Grundstückseigentümer ist vorgesehen und beantragt, in direktem Anschluss an den bestehenden Aldi-Markt einen ergänzenden Getränkemarkt zu errichten. Diese Getränkemarkt ist als kleinflächige Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Gewerbegebiets zulässig.

Die Stadt verfolgt mit der vorliegenden 5. Änderung das Ziel, den Einzelhandelsstandort durch einen ergänzenden Getränkemarkt langfristig zu stärken. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

### 2.1 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Beim Plangebiet handelt es sich bereits um eine durch einen Parkplatz bebaute Fläche im Innenbereich.

### 2.2 Planungsalternativen

keine

## **2.3 Konzeption, Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**

Der ergänzende Getränkemarkt ist im direkten Anschluss an den vorhandenen ALDI-Markt vorgesehen. Die vorhandene Parkplatzanlage sowie die Zufahrt als Erschließung bleiben unverändert und können für das ergänzende Vorhaben genutzt werden.

Erforderlich ist eine Klarstellung zur Art der baulichen Nutzung, da der bisherige Bebauungsplan hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Parkplätzen keine eindeutige zeichnerische Regelung beinhaltet.

Um das städtebauliche Ziel der Stärkung der Nahversorgung zu erreichen, erfolgt die Beschränkung bei Einzelhandelsbetrieben auf das Sortiment Lebensmittel und Getränke.

Erweitert wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze. Wesentliche, am Rand des Änderungsgebietes vorhandene Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Grundflächenzahl sowie die Bauweise entspricht der im Plangebiet vorhandenen Regelung.

Die Regelung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der vollständigen Bebauung des Gebietes ist die Festsetzung des unteren Bezugspunktes des als EFOK ausreichend.

Die Festlegung der zulässigen Dachneigungen entspricht der Ortstypik des Umfeldes. Weitere gestalterische Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen.

## **3 Ziele der Raumordnung**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Das Vorhaben befindet sich in einem zentralen Ort. Das Anbindegebot ist erfüllt. Erhebliche überörtlich raumbedeutsame Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **4 Wesentliche Auswirkungen, Konfliktminimierung**

### **4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Änderungen und Ergänzungen an bestehenden Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.

### **4.2 Belange des Umweltschutzes**

#### **4.2.1 Auswirkungen auf dem Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Licht, sonst. Strahlen)**

Der Änderungsbereich bisher für eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Der bisher wirksame Bebauungsplan beinhaltete unter § 9 Immissionsschutzmaßnahmen, die die erforderliche Bestimmtheit und weitere Anforderungen an Festsetzungen nicht erfüllen.

Der bisherige Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark mit integrierter Grünordnung“ zuletzt geändert durch die 4. Änderung, enthält nach den Festsetzungen § 9 für den Bereich des **GE1** immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel. Die Einhaltung dieser Pegel war gemäß den bisherigen Festsetzungen beim Genehmigungsantrag anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen.

Satzungen und Festsetzungen müssen im Sinne der Normenklarheit eindeutig und ausreichend bestimmt oder bestimmbar sein. Diese Voraussetzung liegt aus Sicht des Planverfassers im Rahmen der 4. Änderung nicht vor.

Aus den Festsetzungen durch Planzeichnung lässt sich nicht eindeutig erkennen, in welchen räumlichen Bereichen die Art der baulichen Nutzung als GE1 festgesetzt ist. Zudem fehlt dem Planzeichen eine Nutzungsschablone für das GE1. Insofern fehlt auch eine eindeutige Regelung, auf welche Fläche sich die Schalleistungspegel nach Festsetzung § 9 beziehen.

Die Vorgabe, dass das Einhalten der Schalleistungspegel im Genehmigungsverfahren nachzuweisen wäre, ist unzulässig. Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen in ein anderes, von einer Bebauungsplansatzung unabhängig geregeltes Verfahren (hier Baugenehmigungsverfahren) nicht eingreifen. Bisher war auch unklar geregelt, aus welchen Gründen die Genehmigungsbehörde in begründeten Ausnahmefällen auf eine Begutachtung verzichten konnte oder vom Gutachten abweichende Schalleistungspegel zulassen konnte.

Mit dieser Festsetzung war bisher die erforderliche Lösung eines erkannten schalltechnischen Konfliktes nicht gewährleistet. Die von der Planung betroffenen (hier nächstgelegene, schutzwürdige Nutzungen) konnten sich nicht auf eine endabgewogene Lösung des erkannten Konfliktes verlassen.

Der Bebauungsplan ermöglichte bisher das Verschieben des erkannten Konfliktes in ein nachgelagertes Verfahren. Diese Konfliktverlagerung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, sofern auf der nachgelagerten Ebene eine Konfliktlösung grundsätzlich als plausibel erscheint.

Mit der vorliegenden 5. Änderung entfällt die bisher unklare und für die planbetroffenen nicht endgültig abgewogene Regelung. Zudem beinhaltet die vorliegende 5. Änderung eine Erweiterung der möglichen Einzelhandelsbetriebe auf einer Grundstückfläche, die nicht als eigenständige Grundstücksfläche abgeteilt wird, sondern vielmehr als Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im direkten südlichen Anschluss an die 5. Änderung den Grundeigentümer geplant ist.

Damit ist die schalltechnische Situation nur unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe bei der geplanten Erweiterung zu bewerten.

Nachdem im Wirkungsbereich der vorgesehenen 5. Änderung weitere schutzwürdigen Nutzungen im Laufe der Jahre hinzukamen, erscheint eine Verlagerung der immissionsschutzrechtlichen Bewertung auf das Genehmigungsverfahren sachgerecht. Ein Belassen oder eine Übernahme der bisherigen Schalleistungspegel würde der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht gerecht werden.

Die Anlieferung des vorgesehenen, zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes (Getränkemarkt) ist über den bestehenden Parkplatz an der Ostfassade von den nächsten schutzwürdigen Nutzungen abgewandt möglich. Zudem entfallen gegenüber der nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzung westlich der Regensburger Straße bisher als Parkplatz genutzte Flächen, was einer schalltechnischen Verbesserung führt. Mit dem geplanten Getränkemarkt ist auch nicht zu erwarten, dass emittierende, technische Anlagen wie zum Beispiel Kühlungen oder Lüftungen an der den schutzwürdigen Nutzungen direkt gegenüberliegenden Seite angebracht werden müssen. In Baueingabeverfahren bestehen genügend Möglichkeiten, die schalltechnische Situation so zu optimieren, dass die gesetzlich zulässigen Immissionswerte insbesondere an den schutzwürdigen Nutzungen westlich der Regensburger Straße eingehalten werden können.

Zu weiteren ist durch die geplante neue Gebäudestellung nicht zu erwarten, dass Störungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen durch Lichtemissionen parkende Fahrzeuge zunehmen.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege, europäischer Gebietsschutz, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, artenschutzrechtliche Belange, Landschaftsbild und Städtebauliche Eingriffsregelung**

Zusätzlich Eingriffe in die Schutzgüter sind nichts erwarten, da die Fläche bereits bisher mit einer GRZ von 0,8 bebaubar. Aufgrund der bereits bebauten Innenbereichsfläche entstehen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Anwendung der städtebaurechtliche Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Bereits am Rand des Änderungsgebiets bestehende Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

#### **4.2.3 Boden und Fläche**

Zusätzliche Versiegelungen sind durch die Beibehaltung der bisherigen Grundflächenzahl nicht zu erwarten.

#### **4.2.4 Wasser und Gewässerschutz**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

#### **4.2.5 Klima/ Luft, Klimaschutz, Erhalt der bestmöglichen Luftqualität**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

#### **4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

#### **4.2.7 Abfälle und Abwasser**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

#### **4.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

#### **4.2.9 Störfallschutz, Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen**

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Entwurf in der Fassung vom 25.03.2026