

Stadt Maxhütte – Haidhof

24. Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 26.01.2017 der Stadt Maxhütte – Haidhof in der Fassung vom 01.02.2018
für das Wohngebiet „Haidwiesen“

Erläuterungsbericht

STADT MAXHÜTTE – HAIDHOF

Maxhütte – Haidhof,

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



Inhaltsverzeichnis

Stadt Maxhütte – Haidhof	1
24. 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	4
2.3 Vorhandene Nutzung	4
2.4 Verkehr / Erschließung	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	6
3. Planung	6
3.1 Künftige Nutzung	6
3.2 Immissionsschutz	6
3.3 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur	6
3.4 Landschaftsplanung / Grünplanung / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Umweltbericht	7
4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	9
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 und Anlage Fortschreibung des Flächenbedarfsnachweises) Der Stadt Maxhütte-Haidhof stehen durch die Aktualisierung vom 01.02.2018 für weitere Entwicklungen 37,04 ha in den nächsten 10 Jahren zur Verfügung.

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

Das Bebauungsplangebiet ist an drei Seiten von Ortsstraße mit anschließender Bebauung umgeben. An einer Seite grenzt das Böschungsgelände der Bahntrasse Regensburg-Weiden. Im Hinblick auf das Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ kann die Fläche als städtebaulich angebunden angesehen werden.

Hinsichtlich des LEP-Zieles 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird auf die Fortschreibung des Wohnbaulandbedarfes verwiesen. In dem der Bedarf der Neuausweisung des Baugebietes hervorgeht.

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Reduzierung der bestehenden Siedlungsbereiche dar und führt zu einer bedarfsorientierten Entwicklung von Innenbereichsflächen.

Durch die Bereitstellung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke durch die Stadt Maxhütte - Haidhof kann dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachgekommen werden. Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach günstigen Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes im Ortsteil „Haidhof“.



Ein weiteres Argument für die weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb dieses Bebauungsplangebietes ist die bereits vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirchen; vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Erschließungsstraßen sind in unmittelbarer Nähe, sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über Kreisstraßen zur Autobahn A93, sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen. Des Weiteren bietet sich die Möglichkeit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung und bietet einen sinnvollen Lückenschluss.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 397,20 m ü. NN und 400,50 m ü. NN. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Im Westen des Baugebietes liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 397,20 m ü. NN und 400,50 m ü. NN. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Fläche ist derzeit nicht bewirtschaftet.



2.4 Verkehr / Erschließung

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

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Stichstraßen an denen jeweils ein Wendehammer endet.

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 Trennwasserkanalisation vorgesehen mit schlussendlicher Übergabe an das vorhandene Mischsystem der Stadt Maxhütte-Haidhof.

In den Schmutzwasserkanal kann das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Grundstücksflächen soll auf den Grundstück versickert werden und nur das Überwasser (max. 0,44 l/s) in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich.

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

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Maxhütte-Haidhof. Es ist intensiv als Acker genutzt. An drei Seiten grenzen die bestehenden Siedlungsbereiche an. Nur im Westen schließt der bahnbegleitende Gehölzbestand mit hohem Anteil an Robinie an. Naturschutzfachlich relevante Strukturen liegen deshalb nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

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 des Ingenieurbüros akustik I bauphysik alfred bartl vom 15.12.2017 beurteilt.

Vorgang 1236, Bericht Nr.: 1236_1

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 / Grünplanung / Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Umweltbericht

Das Planungsgebiet wird als Acker intensiv genutzt und liegt faktisch innerhalb des Siedlungsbereichs von Maxhütte-Haidhof.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan im Detail bilanziert. Bei einer Eingriffsfläche von 17.207 m² und einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,3 bzw. 0,4 (für Geschößbebauung mit höherer Bebauungsdichte) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.800 m².

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der externen Kompensationsfläche Flur-Nr. 303 der Gemarkung Bruck i.d.Opf. auf einer Fläche von 5.830 m² festgesetzt. Geplant ist die Pflanzung von Obsthochstämmen und die weitere Extensivierung des Grünlandbestandes.

Zu dem Bebauungsplan Haidwiesen wird außerdem ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Jedoch müssen auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans die Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen. Sie stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

- Umsetzung der Vorgaben aus dem Schallgutachten (Lärmschutzwall)
- Verlust von ca. 1,77 ha Ackerfläche
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Denkmäler und auf die Erholungseignung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- Verlust von ca. 1,77 ha Ackerfläche als geringwertiger Lebensraum
- keine relevanten, indirekten nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Lebensräume; westlich angrenzende Gehölzbestände werden nicht relevant nachteilig verändert
- keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten



Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, landschaftlicher Eindruck geht trotz der Lage inmitten der Siedlung verloren
- gewisse visuelle Verschattung der westlich angrenzende Gehölzstrukturen

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung weitgehend natürlicher Bodenprofile; insgesamt können aufgrund der festgesetzten GRZ ca. 0,85 ha zusätzlich überbaut bzw. versiegelt werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung (ca. 1.275 m³ jährlich)
- keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer
- Einleitung der Oberflächenwässer in den Mischwasserkanal, Versickerung wird angestrebt

Schutzgut Klima und Luft

- Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung
- Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Klimaausgleich und zur Frischluftproduktion entfällt
- keine relevante Erhöhung luftgetragener Immissionen

Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt. Mit der Standortwahl wird in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beigetragen. Durch die Bebauung des Änderungsbereichs können andere Standorte mit Anbindung zur freien Landschaft geschont werden.

Zusammenfassend betrachtet sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering zu bewerten.



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 15.12.2017 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.

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