

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Erläuterungsbericht“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Maxhütte-Ost V“



## **Stadt Maxhütte – Haidhof**

### **30. Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom 26.01.2018 der Stadt Maxhütte – Haidhof in der Fassung vom 22.01.2018  
für das Wohngebiet „Maxhütte-Ost V“

## **Erläuterungsbericht**

**STADT MAXHÜTTE – HAIDHOF**

Maxhütte – Haidhof, .....

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

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld –  
Tel. 09471 7016-0  
E- Mail – [Info@preihsl-schwan-ingenieure.de](mailto:Info@preihsl-schwan-ingenieure.de)

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -  
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –  
Tel. 09606-915447  
E- Mail – [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Stadt Maxhütte – Haidhof</b> .....	1
30. 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
Es liegt ein Höhenunterschied in nord- östlicher Richtung von ca. 8,0 m und in west – östlicher Richtung von 5,0 m vor. ....	4
2.3    Vorhandene Nutzung .....	4
2.4    Verkehr / Erschließung .....	5
2.5    Ver- und Entsorgung.....	5
2.6    Natur- und Landschaftsschutz .....	6
3    Planung.....	6
3.1    Künftige Nutzung .....	6
3.2    Immissionsschutz .....	6
3.3    Ver- und Entsorgung / Infrastruktur .....	7
3.4    Landschaftsplanung / Grünflächen / Umweltbericht .....	7
4    Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung.....	9
Aufgestellt:    Burglengenfeld / Pfreimd.....	10

## 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)

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

Durch die beabsichtigte Erweiterung soll die Bebauung zur Kreisstraße abgerundet werden.

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

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof orientiert sich mit der Ausweisung dieser Entwicklungsfläche an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof hat mit Erstellung einer **Baulandbörse** das Aktivierungsinteresse von eventuell vorhandenen Baulandpotentialen im Vorfeld abgefragt und hat nur negative Antworten erhalten.

Keiner der Grundstückseigentümer ist abgabebereit.

### **Potentiale der Innenentwicklung sind nicht vorhanden.**

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche dar.

Durch die Bereitstellung der hier liegenden Grundstücke durch einen abgabewilligen Grundstückseigentümer kann die Stadt Maxhütte – Haidhof dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachkommen.

Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof und der ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken wird der unmittelbare Zusammenhang von Baugebietsausweisung und absoluter Zunahme der Bevölkerung ersichtlich.

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet Maxhütte-Ost IV und ist im Süden durch die Kreisstraße SAD 8 begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 30.111 m<sup>2</sup>. Diese Flächen des Baugebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von Nordosten nach Nordwesten und Südwesten an.

### **2.2 Natürliche Grundlagen**

#### **Höhenlage**

Das Gelände 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.

### **2.3 Vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Fläche ist bisher als Acker intensiv genutzt.



## 2.4 Verkehr / 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.

## 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.

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 Ibenthann geleitet. Das Regenwasser der Privatflächen soll auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten werden und nur das Überwasser in den Regenwasserkanal geleitet werden.

In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bbauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

## 2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet ist bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, und liegt außerdem bereits stark isoliert zwischen den bestehenden Siedlungen und der Kreisstraße. Dadurch bestehen relativ geringe Empfindlichkeiten im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft. Hinsichtlich des Bodens bestehen durchschnittliche Empfindlichkeiten. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die einzelnen Bodenfunktionen bewertet.

## 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 alfred bartl akustik I bauphysik vom 23.11.2017 beurteilt.

Vorgang 1080, Bericht Nr.: 1080\_0

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

### 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 / Grünflächen / Umweltbericht

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange im Detail abgearbeitet (mit Umweltbericht).

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls (Außenseite) im Süden des Änderungsbereichs festgesetzt.

Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Diese wird im Detail im Grünordnungsplan bearbeitet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 9.254 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf externen Kompensationsflächen (Flur-Nr. 89 und 388/3 der Gemarkung Münchshofen) auf einer Gesamtfläche von 9.254 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die auf den Flächen vorgesehenen, fachlich sinnvollen Maßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt.

#### Umweltbericht

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

#### Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- Lärmimmissionen während der Bauphase; darüber hinaus spezielle lärmtechnische Anforderungen aufgrund der umliegenden Verkehrsstrassen; zu beachtende schalltechnische Anforderungen, die in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro AB Consultants) erarbeitet werden



- Verlust von ca. 3,0 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche -  
voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern; sofern solche zutage  
treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert  
erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet; im Zuge der vorgreifenden  
Untersuchungen wurden keine Bodendenkmäler aufgefunden
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Gebiet; im Gebiet keine für  
Erholungssuchende nutzbare Wege vorhanden
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- ausschließlich Betroffenheit gering bedeutsamer Strukturen (Ackerflächen)
- damit insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
- keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände; Arten der Kulturlandschaft sind nicht  
relevant betroffen

#### Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des wenig attraktiven Landschaftsbildes, relativ geringe  
Empfindlichkeit
- insgesamt geringe Eingriffserheblichkeit

#### Schutzgut Boden

- keine seltenen oder aus sonstigen Gründen besonders schützenswerte Böden
- erhebliche Veränderung des Bodens durch Versiegelung und Überbauung; insgesamt  
max. 11.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung möglich (GRZ 0,35, z.T. 0,4)
- Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, vergleichsweise geringe  
standortspezifische Eingriffserheblichkeit (geringe bis mittlere Qualitäten hinsichtlich der  
Bodenfunktionen, im Detail Darstellung im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

#### Schutzgut Wasser

- keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer





- aufgrund der Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächenwässern auf den privaten Bauparzellen vergleichsweise geringe bis mittlere Auswirkungen; angestrebte Versickerung
- insgesamt vergleichsweise geringe bis mittlere Auswirkungen

#### Schutzgut Klima/Luft

- vergleichsweise geringfügige Veränderungen der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse; Beitrag zur Vergrößerung der „Wärmeinsel“ der Stadt Maxhütte-Haidhof um weitere ca. 3 ha.

## **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 23.11.2017 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik I bauphysik 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.

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Erläuterungsbericht“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Maxhütte-Ost V“



**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](mailto:info@preihsl-schwan-ingenieure.de)

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -  
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –  
Tel. 09606-915447  
E- Mail – [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)