

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„Begründung“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 15.03.2017

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof

Baugebiet – „Stadlhof“

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

Inhaltsverzeichnis

B E G R Ü N D U N G	1
1. Lage und Bestandssituation	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.1 Flächenpotenziale Kernstadt Maxhütte – Haidhof - 2011	5
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	6
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	8
3.4 Verkehrstechnische Erschließung.....	9
3.5 Ver- und Entsorgung.....	9
3.6 Untergrund.....	11
3.7 Brandschutz.....	11
3.8 Schallschutz	12
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung	12
3.10 Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof .	18
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	19
Aufgestellt: Maxhütte - Haidhof.....	20
Preihsl und Schwan.....	20
Beraten + Planen GmbH	20
Beschluss:.....	21
STADT MAXHÜTTE - HAIDHOF	21

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„**Begründung**“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



1. Lage und Bestandssituation

Das 101.515 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der vorhandenen Wohnbebauung Stadt Maxhütte – Haidhof - Ortsteil Deglhof zwischen Deglhof- Straße im Osten und Regensburger Straße im Westen nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens „Stadlhof“ .

Diese Flächen des Baugebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch derzeit ungenutzt.

Das Gelände im Plangebiet teilt sich in zwei Hälften, die Osthälfte fällt von Nord nach Süd – Ost hin ab, insgesamt beträgt die Höhendifferenz hier ca. 11 m.

Die Westhälfte fällt von Nord nach Süd – West hin ab, insgesamt beträgt die Höhendifferenz hier ca. 13 m.

Die absoluten Höhen liegen zwischen 400,00 m ü. NN und 387,00 m ü. NN

Im Norden grenzt das Baugebiet an die vorhandene Wohnbebauung von Maxhütte – Haidhof, Ortsteil Deglhof

Im Süden des Baugebietes verläuft die Bahntrasse „Regensburg – Hof in einer Entfernung von minimal ca. 100 m und maximal ca. 400 m Entfernung.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 in diesem Bereich soll der südlich der Kernstadt vorgelagerte Ortsteil Deglhof zur vorhandenen Ortsstraße im Süden, sowie zur Eisenbahnlinie hin abgerundet werden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„**Begründung**“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



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.

Aus der Entwicklung der letzten Jahre wird ablesbar:

- mit jeder Baugebietsausweisung einher geht eine Einwohnerzunahme
- mit jeder Baugebietsausweisung erfolgt ein wirtschaftlicher Aufschwung bedingt durch Zunahme der Bauanträge für Neubauten

Die aktive Entwicklungspolitik der Stadt Maxhütte – Haidhof führt zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„Begründung“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



Die Ausweisung des „Baugebietes – Stadthof“ bestätigt die Stadt in Ihrem Handeln. Innerhalb von nur 2 Jahren (2012 – 2014) waren ca.100 Bauparzellen im Baugebiet Maxhütte – Ost IV und Haidhof- Mitte verkauft und bereits Bauanträge für ca. 80 Neubau – Bauvorhaben genehmigt worden.

Ein weiteres Argument für die Entwicklung des „Baugebietes Stadthof“ 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.

Besonders erwähnenswert ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof in ca. 1.600 m Entfernung, sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen.

Somit bietet die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland 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.

2.1 Flächenpotenziale Kernstadt Maxhütte – Haidhof - 2011

Im Jahre 2011 wurden in dem damals aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebietsflächen umgewidmet und zu Grünflächen umgewandelt.

In der **landesplanerischen Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz (Schreiben vom 09.06.2011) wird dokumentiert**, dass im Gegenzug zu dieser **Wohngebietsflächen- Rücknahme** an anderer Stelle des Stadtgebietes neue Wohngebietsflächen ausgewiesen werden.

Im Besitz der Stadt Maxhütte-Haidhof befinden sich derzeit keine baureifen Grundstücke. (siehe Baulückenbörse)

Die Stadt sieht einen absolut notwendigen Handlungsbedarf um die positive Entwicklung sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung als auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung zu fördern, zum Wohle der Stadt Maxhütte – Haidhof.

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„**Begründung**“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



Dem Ziel der nachhaltigen flächensparenden Entwicklungspolitik wird voll entsprochen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet damit nicht statt, sondern lediglich eine Umverteilung des bestehenden Entwicklungspotenzials zugunsten ebenfalls städtebaulich sinnvoller Entwicklungen -wie der vorliegenden Bauleitplanung- gegenüber brachliegenden Potenzialflächen.

Die Ausweisung des Baugebietes „Stadlhof“ ist die logische Folge bzw. Notwendigkeit für die positive Entwicklung der Stadt Maxhütte – Haidhof.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	10,1515 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,1776 ha
Private Grundstückszufahrten	0,0343 ha
Fläche LSW-Straßenseite	0,5316 ha
Sonstige öffentliche Grünflächen	1,1232 ha
Trafostation	0,0030 ha
Straße Bestand	0,0291 ha
Anzahl der Bauparzellen:	104
Netto – Baulandfläche:	7,2527 ha
(davon Fläche LSW-Anliegerseite	0,4286 ha)

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO §17(1) höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt, damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Als Ausdruck des allgemeinen Willens der Stadt Maxhütte-Haidhof zu einer Flexibilisierung in der örtlichen Baukultur wird an dieser Stelle festgehalten, dass nur bestimmte Festsetzungen als Grundzüge der Planung gelten.

Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen zu:

- den örtlichen Verkehrsflächen
- Art der Nutzung
- Bauweise
- Wandhöhen der Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten in den Wohnquartieren B und C
- Maß der baulichen Nutzung unter der Maßgabe, dass in den gesetzlichen Vorschriften und denen des Bebauungsplanes vorgesehene Emessensspielräume zu Ausnahmen und Befreiungen unter den Gesichtspunkten von städtebaulicher Vertretbarkeit, sonstiger öffentlicher Belange und berechtigten Nachbarinteressen eröffnet bleiben;
- Festsetzung zu Anzahl der Stellplätze und zum Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Höhe der Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Überbaubaren Grundstücksflächen unter der Maßgabe, dass unter den Gesichtspunkten von städtebaulicher Vertretbarkeit, sonstiger öffentlicher Belange und berechtigten Nachbarinteressen Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall zugelassen werden kann; Grundzug bleibt jedoch weiterhin, dass Hauptgebäude nur mit untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen nicht vor die vordere Baugrenze ragen dürfen

- Schallschutz

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung,

Die Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgte über den Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die künftige Straßenhöhe wurde festgelegt, es wurden Schnitte senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Grundstücke gezeichnet. Für bergseitige Schnitte wurde der Schnittpunkt FFOK mit dem Gelände so gewählt, dass ein vernünftiges Mittelmaß der Höhenlage gefunden wurde. Diese wurde zur Grundlage für die Ermittlung von festgesetzten FFOK EG (Fertigfußbodenoberkante- Erdgeschoss).

Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm. .

Die maximale Wandhöhe wird in Bezug zur FFOK- EG gesetzt. Im zugehörigen Bebauungsplan sind die festgesetzten FFOK – EG mit einem Toleranzbereich für jede Bauparzelle angegeben.

Der Toleranzbereich mit der Angabe von maximalen Wandhöhen bietet den Planern den notwendigen gestalterischen Spielraum.

Für talseitige Schnitte wurde der Schnittpunkt FFOK mit dem Gelände so gewählt dass der FFOK- EG bei Ausnutzung der Toleranz über dem öffentlichen Straßenniveau liegt, so, dass zwischen Straße und Gebäude auf Straßenniveau aufgefüllt werden muss. Bei der Planung des FFOK unterhalb des Straßenniveaus, was bei Ausnutzung der negativen Toleranzwerte sein kann, ist mindestens bis FFOK zwischen Straße und Wohngebäude aufzufüllen.

Bei Grundstücken die höhenmäßig unter dem Straßenniveau liegen bzw. bei Grundstücken mit steilem und schwierigen Geländeverlauf, (auch bei Grundstücken mit an zwei Straßen gelegenen Grundstücksgrenzen)

wurde die FFOK-EG Höhe auch unter der Höhe der zuzuordnenden Verkehrsfläche angesetzt, damit nicht extreme Abgrabungen gemacht werden können.

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„Begründung“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



In diesen Fällen ist eine tiefer liegende FFOK-EG im Rahmen der Höhenfestsetzung und deren Toleranzen bestmöglich in das Grundstück einzupassen.
Der Niveauunterschied zwischen Verkehrsfläche und FFOK-EG ist dann mittels geneigter Fläche oder Treppenanlage zu überbrücken.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu diesem Baugebiet soll künftig über die „Verlängerung der Bahnhofstraße“ sowie über die „Deglhof- Straße“ erfolgen.

Das Baugebiet ist zum einen im Osten angebunden an die „Deglhofstrasse“ und zum anderen, im Südwesten an die Gemeindeverbindungsstraße die am Stadlhof vorbeiführt.

Das Baugebiet wird in absehbarer Zukunft an die neu zu bauende „Verlängerung der Bahnhofstraße“ im Süden des Baugebietes angebunden, damit ist das Baugebiet in Richtung Bahnhof optimal erschlossen und auf kürzester Distanz erreichbar.

Derzeit ist der Bahnhof, auf dieser kurzen Distanz, nur über einen geschotterten Feldweg von der Deglhofstraße in Richtung Kreisstraße SAD 8 (in Richtung Bahnhof) erreichbar.

Das Plangebiet ist als „Spielstraße“ vorgesehen.

Auf Grund der Zunahme von PKW je Haushalt legt die Stadt Maxhütte – Haidhof Wert auf eine Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohnung um das Zuparken der Wohnstraßen einzudämmen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch Bayernwerk / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der südlichen Ortsteile über eine Freispiegelleitung angeschlossen und zur Kläranlage nach Regensburg geleitet.

Die vorhandene Abwasserleitung DN600 verläuft größtenteils in einer neuen Erschließungsstraße und in einem kurzen Teilbereich durch Privatgrundstücke, hierfür ist auf den Privatgrundstücken (Parzelle 94/95/96/97) ein Leitungsrecht einzutragen.

Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird einem Regenwasserkanal zugeführt, dabei ist zu beachten, dass talseitig zur Straße gelegene Grundstücke möglicherweise tieferliegende Grundstücksflächen nicht an den RW- Kanal anschließen können. Dieses auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist nach Wahl des Eigentümers über belebte Oberbodenzone zu versickern (siehe Hinweis Punkt 11), zu verdunsten oder soweit möglich in Rückhalteräumen zu sammeln. Das innerhalb des Baugebietes in der westlichen Hälfte des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über einen RW- Kanal in ein Absetzbecken und dann in ein Rückhaltebecken geleitet. Auch hier verläuft der künftige öffentliche RW-Kanal über Privatgrundstücke, hier ist ebenfalls ein Leitungsrecht ins Grundbuch einzutragen (Parzelle 83/84)

Das anfallende Überwasser wird auf ein unterliegendes Feld geleitet um dort zu versickern.

Mit dem Grundstückseigentümer ist hierüber eine unbefristete Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Das innerhalb des Baugebietes in der östlichen Hälfte des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über einen RW- Kanal in ein Absetzbecken und dann in ein Rückhaltebecken geleitet. Auch hier verläuft der künftige öffentliche RW-Kanal über Privatgrundstücke, hier ist ebenfalls ein Leitungsrecht ins Grundbuch einzutragen (Parzelle 99) .

Das anfallende Überwasser wird in einen in ca.65 m entfernten Regenwasserkanal, der zum Linterbach führt, geleitet.

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

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„**Begründung**“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



3.6 **Untergrund**

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Bei vorgenommenen Schürfarbeiten wurden Sande, Schluffe und Tone angetroffen, in Teilbereichen wurde auch Fels vorgefunden.

Für Gründungen von Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

Das Baugebiet befindet sich in der äußeren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Hagenau. Auflagen gem. Verbots- und Beschränkungskatalog der Verordnung für diese Schutzzone sind zu beachten. die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Hagenau kann im Bauamt des Rathauses der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.

3.7 **Brandschutz**

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Maxhütte – Haidhof.

Es werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m errichtet.

Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

- Um eine Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros alfred Bartl akustik | bauphysik erstellt.
- Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden Lärmpegel vor allem aus dem prognostizierten Schienengüterverkehr ermittelt, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wurden daher aktive, passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf und damit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden Innenpegel von maximal 30 dB(A) in den Schlafräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreier Schlaf gewährleistet. Für die Wohn- und Aufenthaltsräume wurde ein Innenpegel von maximal 40 dB(A) festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die privaten Grünflächen, soweit hier keine Geländeänderungen erfolgen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die dichtere Bebauung im Quartier A. Damit soll auch auf den privaten Parzellen eine gewisse Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen und die Ausgleichsflächen an der West- und Ostseite des Baugebiets erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner

- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

An der Südseite des Baugebiets ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Errichtung eines 4-5 m hohen Lärmschutzwalls erforderlich. Wenngleich es sich bei dem Wall um ein technisches Bauwerk handelt, kann die Bepflanzung dennoch in erheblichem Maße auch dazu beitragen, das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und die Wohlfahrtswirkungen von Gehölzpflanzungen zur Geltung kommen zu lassen.

Die Innenseite des Walls wird in die privaten Grundstückspartellen einbezogen. Hier sind mindestens 25 % der Wallfläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

Für den Bereich der Wallaußenseite wird festgesetzt, da hier im wesentlichen eine positive Außenwirkung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird, mindestens 50 % der Wallaußenseite mit heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat vielfältig zu erfolgen, d.h. keine einheitlichen Pflanzabstände, sondern dichte bepflanzte Bereiche wechseln sich mit Gehölzlücken ab. Damit kann insgesamt ein vielfältiges Erscheinungsbild erreicht werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt und durchgeführt:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Bilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von 28.282 m² ermittelt. Der anzusetzende Kompensationsfaktor wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei Teilflächen im Zusammenhang mit der geplanten Bauflächen sowie auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Bernhardswald (Gemarkung Pettenreuth), Landkreis Regensburg, erbracht.

Zu den beiden Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Baugebiet:

Im Bereich der beiden Ausgleichsflächen werden naturnahe Absetz- und Rückhalteräume errichtet, denen das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeführt wird. Eine Anrechnung als Kompensationsfläche ist jedoch nicht möglich. Da bei der südöstlichen Ausgleichs-/Ersatzfläche ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang

mit der Kompensationsfläche besteht, wird in diesem Abschnitt die differenziert zu bepflanzende Wallaußenseite mit als Ausgleichs-/Ersatzfläche angesetzt, soweit sich mit der übrigen Ausgleichs-/Ersatzfläche ein flächiger Bestand bildet (ab Parzelle 57). Die übrigen, überwiegenden Teile des Walls werden jedoch nicht als Kompensationsfläche angesetzt.

Kompensationsflächen im Zusammenhang mit dem Baugebiet

Die Maßnahmen innerhalb der beiden Kompensationsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet (westliche Teilfläche 5.627 m², östliche Teilfläche 3.715 m²) lassen sich wie folgt beschreiben:

Zur Bepflanzung der Wallaußenseite (Bestandteil der Kompensationsfläche der östlichen Teilfläche) siehe obige Ausführungen.

Darüber hinaus sind auf dem westlichen Teil um den als Biotop erfassten Gehölzbestand, der unverändert zu erhalten ist, ca. 5 m breite Gras- und Krautsäume auszubilden, die gelegentlich zur Offenhaltung, im Turnus von 2-3 Jahren, zu pflegen sind.

Desweiteren ist die derzeitige Ackerfläche auf beiden Teilflächen in extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer regionaltypischen, standortgerechten (autochthonen) Saatgutmischung durchzuführen. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres). Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Auf der südöstlichen Teilfläche sowie auf der westlichen Teilfläche an der Westseite des bestehenden Biotops sind Streuobsthochstämme bewährter, robuster Sorten zu pflanzen (gemäß der Plandarstellung); alternativ sind auch Wildobsthochstämme zulässig.

Auf der westlichen Kompensations-Teilfläche sind zur Vergrößerung des in der Biotopkartierung erfassten Gehölzbestandes Pflanzungen von standortgerechten Gehölzarten im Süden und Norden vorgesehen. Innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung sind nur strauchförmige Gehölze zulässig.

Entlang der Ostseite der Kompensationsfläche sind außerdem gemäß der Plandarstellung 2-reihige Hecken aus ausschließlich Straucharten zu pflanzen.

Um die Fläche naturschutzfachlich noch zusätzlich aufzuwerten, sind zusätzliche Biotopstrukturen einzubringen. Neben Steinhaufen und Totholzhaufen sind Reptilienhabitats gemäß der Skizze zu erstellen. Diese sind zwar aus artenschutzrechtlicher Sicht (zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen) nicht erforderlich, tragen jedoch wesentlich zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten in der ansonsten intensiv genutzten Agrarlandschaft bei.

Mit den auf den beiden Kompensations-Teilflächen geplanten Maßnahmen lässt sich insgesamt eine deutliche Aufwertung im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erreichen. Neben den positiven Effekten für die Lebensraumqualitäten wird auch das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Zusammenhang mit den geplanten Bauflächen erheblich aufgewertet. Das Baugebiet wird zusammen mit der geplanten Wallbepflanzung im Südosten, Süden und Westen, also gegenüber der freien, un bebauten Landschaft, eingebunden.

Die innerhalb der Kompensationsflächen liegenden, der Regenrückhaltung dienenden Flächen werden nicht als Ausgleich-/Ersatzflächen angesetzt.

Externe Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 15/2, Gemarkung Pettenreuth, Gemeinde Bernhardswald:

Die vorgeschlagene Ausgleichs-/Ersatzfläche liegt im Landkreis Regensburg in der Gemeinde Bernhardswald, Gemarkung Pettenreuth, ca. 12 km südöstlich des Eingriffsorts.

Trotz der relativ großen Entfernung zum geplanten Baugebiet ist die geplante Kompensationsfläche für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen geeignet (siehe Übersichtslageplan auf dem Lageplan Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 15/2 der Gemarkung Pettenreuth). Der Eingriffsbereich liegt zwar gerade noch im Naturraum Frankenalb. Jedoch bereits ca. 450 m weiter östlich bzw. nordöstlich des geplanten Baugebiets beginnt der Naturraum Falkensteiner Vorwald, in dem auch die Kompensationsfläche liegt. Damit liegt zwar der Eingriffsbereich noch im Jura, jedoch in sehr geringer Entfernung zum Falkensteiner Vorwald und damit dem Naturraum, in

dem auch die Kompensationsfläche liegt. Damit ist eine Heranziehung als Kompensationsfläche der relativ großen räumlichen Entfernung zum Eingriffsort begründet. Der Eingriffsbereich liegt außerdem in der Nähe der Landkreisgrenze Regensburg.

Die Kompensationsfläche liegt im Bereich eines Teilabschnitts des begradigten Oberlaufs des Wenzenbachs, einschließlich der Talrandbereiche und Talflanken an der Talwestseite.

Im Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 15/2 der Gemarkung Pettenreuth ist die Bestandssituation und die geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dargestellt. Die gesamte anrechenbare Kompensationsfläche beträgt 18.840 m².

Die grundsätzliche Eignung der Kompensationsfläche für aufwertende Maßnahmen (Aufwertbarkeit, Art der Kompensationsmaßnahmen) wurde im Vorfeld bereits grob mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Regensburg vorabgestimmt.

Die geplanten Maßnahmen lassen sich wie folgt beschreiben bzw. begründen:

Der Wenzenbach ist derzeit vollständig begradigt. Um die Strukturvielfalt und Naturnähe zu verbessern, sind Vorlandabgrabungen am Bach mit Ausbildung von Mulden im anschließenden Uferbereich an verschiedenen Stellen geplant. Das Material kann sinnvollerweise im Bereich der angrenzenden Böschungen (außerhalb des Talraums) eingebaut werden. Weitere Mulden bis 40 cm Tiefe sind im Talraum geplant, um die Standortfeuchte zu erhöhen. Bestehende leichte Mulden, in denen im März 2015 Wasser stand, wurden vor Ort aufgenommen. Diese sollen vertieft werden (bis 40 cm unter derzeitigem Gelände). Um Abschwemmungen zu vermeiden, ist eine Einsaat mit autochthonem Saatgut (für Feuchtstandorte) vorgesehen.

Darüber hinaus sind noch 2 Amphibienlaichgewässer (bis 1,50 m Tiefe, mit flachen Ufern) herzustellen. Derartige Strukturen sind in der intensiv genutzten Aue sehr selten und stellen wichtige Reproduktionsgewässer für verschiedene Tierarten dar.

An der Talkante, unmittelbar am Talrand, sowie auf der nächsthöheren Geländestufe, ist die Verlängerung bestehender Gehölzbestände als 2-reihige Heckenzeilen geplant. Damit kann die Strukturvielfalt für die gehölzbesiedelnden Arten wesentlich verbessert

werden. Bestehende Gehölzbestände, die z.T. in der Biotopkartierung erfasst wurden, sind nicht Bestandteil der anrechenbaren Kompensationsfläche.

Der derzeitige Acker an der westlichen Talflanke ist in extensives Grünland umzuwandeln und mit einer Streuobstwiese aus robusten, standortangepassten Sorten zu bepflanzen. Alternativ können auch Laubbäume oder Wildobsthochstämme verwendet werden. Auf einer Böschung im Süden der Kompensationsfläche werden weitere Obsthochstämme gepflanzt.

Sowohl im Talbereich als auch auf den Talflanken soll extensives Grünland entwickelt werden. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt für den 1. Schnitt wird mit 15.06. (Talbereich) bzw. 01.07. des Jahres auf den sonstigen Flächen festgelegt. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.

Insgesamt kann auf der Fläche eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung erreicht werden. Wenngleich die Kompensationsfläche in einem anderen Landkreis liegt (der Eingriffsbereich liegt an der Landkreisgrenze), ist eine Heranziehung der Kompensationsfläche für das vorliegende Eingriffsvorhaben, wie bereits dargestellt, dennoch möglich, da der Eingriffsbereich nur sehr geringfügig vom Falkensteiner Vorwald entfernt liegt, in dem sich auch die Kompensationsfläche befindet.

Mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen können die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

3.10 Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„Begründung“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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.

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„**Begründung**“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



Aufgestellt: Maxhütte - Haidhof
Fassung vom 15.03.2017

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

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

Blank - Landschaftsarchitektur
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

1. vereinfachte Bebauungsplanänderung
mit integriertem Grünordnungsplan
„Begründung“
Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



Beschluss:

Der Stadtrat hat am.....die obige Begründung vom in der
Fassung vom
zum Bebauungsplan „Stadlhof in Maxhütte - Haidhof“ vom in der Fassung
vom beschlossen.

Maxhütte - Haidhof,

STADT MAXHÜTTE - HAIDHOF

Frau Dr. Susanne Plank, 1. Bürgermeisterin