

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Maxhütte - Haidhof

### „Pirkensee – südlicher Teil“

#### 1. Lage und Bestandssituation

Das Bebauungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 24.03.1962 liegt im südlichen Bereich der Ortschaft „Pirkensee“ und umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha.

Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes werden drei Änderungsbereiche festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung vom 27.07.2017 in der Fassung vom 26.07.2017 dargestellt.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 363,00 m ü. NN und 370,00 m ü. NN. Es liegt ein kontinuierlich ansteigendes Gelände mit einem Höhenunterschied in östlich- westlicher Richtung von ca. 7,0 m vor.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Im Osten des Baugebietes liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof

#### 2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der für die weitere Entwicklung des Ortsteils Pirkensee zugeschnittene notwendige Bedarf an Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige, sowie die Rückführung von Baulandflächen zu landwirtschaftlichen Flächen, steht im Vordergrund für die Änderung der derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen.

Diese Reduzierung von Wohnbauflächen folgt dem Anliegen der Stadt Maxhütte- Haidhof, gemäß dem Leitbild der „Umweltinitiative Bayern“ der bayerischen Staatsregierung, mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu handeln.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof orientiert sich mit der Ausweisung dieser, in dem Ortsteil Pirkensee gelegenen Entwicklungsfläche in allen Punkten an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

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

Durch die Bereitstellung der im Änderungsbereich I und III 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 „Pirkensee“.

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.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass seit langem nicht verwirklichte Darstellungen von Wohnbau- und Mischgebietsflächen in landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen geändert bzw. rückgeführt werden.

Gemäß Teilaufhebungsbeschluss des Stadtrates vom 09.06.2011 sind Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Flächen rückzuführen

Der Stadtrat trägt damit Verwirklichungshemmnissen unterschiedlicher Natur Rechnung, wie der mangelnden Abgabe- und Überplanungsbereitschaft der Eigentümer, offensichtliche Konfliktpunkte mit anderen Belangen wie schädliche Umweltbeeinträchtigungen durch Lärm (z.B. Bahn), Überschneidungen mit anderen Planungen wie z.B. Biotopen.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes vom 24.03.1962 notwendig.

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan (11.Flächennutzungsplanänderung) im „Änderungsbereich I und III“ als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. im „Änderungsbereich II“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes vom 24.03.1962:	ca.	13,6 ha
Allgemeines Wohngebiet im Änderungsbereich I	ca.	1,89 ha
Allgemeines Wohngebiet im Änderungsbereich III	ca.	0,15 ha
landwirtschaftliche Fläche im Änderungsbereich II	ca.	2,04 ha
Anzahl der Bauparzellen im Änderungsbereich I:		27
Anzahl der Bauparzellen im Änderungsbereich III:		1

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes werden die „Änderungsbereiche I und III“ als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Änderungsbereich II als „landwirtschaftliche Fläche“

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der „Änderungsbereiche I und III werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen 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.

### 3.3. Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

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.

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 in gewissem Maße sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, und keine höhere Bebauungsdichte insgesamt geplant ist. Es werden sogar bisherige Bauflächen zurückgenommen.

### 3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Rosenstraße“ und die Straße „Hufschlag“.

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.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerk AG / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Mischwasser wird an die vorhandene Kanalisation der südlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Regensburg geleitet.

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

### 3.6 Schallschutz

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Regensburg - Hof ein.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich ohne Lärmschutzmaßnahmen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 11 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 22 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Um die Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 durch die Lärmimmissionen zu verringern, soll nunmehr als Städtebaulichen Gründen anstelle des in der Ursprünglichen Planung vorgesehenen Gebäuderiegels mit einer Höhe von 9 m über Gelände eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang des südöstlichen und östlichen Umgriffs mit einer Höhe von  $H = 5,0$  m über Geländeoberkante vorgesehen werden.

Mit den aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/wandkombination, Höhe 5,0 m über Geländeoberkante) ergeben sich noch Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 9 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 20 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, welche im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden kann) werden noch um bis zu 5 dB(A) tagsüber und 16 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschritten.

Nachts wird auch der Schwellwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) um bis zu 5 dB an einigen schienenzugewandten Fassaden überschritten.

Vor allem in den oberen Geschoßen verbleiben jedoch auch mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. der um 4 dB niedrigeren städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1. Aufgrund Lärmimmissionssituation wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlich- und städtebaulich vertretbaren aktiven mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht.

Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind Lärmschutzwände oder -wälle bzw die Kombination beider Maßnahmen zu verstehen. Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lauten Seite des Gebäudes weg angeordnet werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z. B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Das Erdgeschoß und der Außenwohnbereich sollen dabei so geschützt werden, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum tagsüber und nachts in den geschützten Bereichen überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden, um eine Erholungsfunktion zu gewährleisten. In exponierten Bereichen sollen die Verkehrslärmimmissionen auf die 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung begrenzt werden, um eine Erholungsfunktion zu gewährleisten.

Ab einer Entfernung der Bebauung zur Schienenachse von ca. 60 m müssen an mindestens einer Fassade die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum über zwei Geschoße eingehalten werden, um eine Orientierung der Schlafräume bzw. Kinderzimmer an diese Fassaden zu ermöglichen.

An mindestens zwei Fassaden müssen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Tagzeitraum auch zur Nachtzeit eingehalten werden, einen geschützten Außenwohnbereich (Balkone) zur Nachtzeit zu gewährleisten.

Die Überschreitung zur Nachtzeit ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt. Wo dies an einzelnen Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind an den betroffenen Fassaden keine offenbaren Fenster von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern zulässig.

Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, wurden geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche einen Innenpegel von maximal 30 dB(A) (energieäquivalenter Dauerschallpegel) in den Schlafräumen gewährleisten. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung und ein gesunder Schlaf gewährleistet.

Für Aufenthaltsräume wird auf einen Innenpegel von maximal 40 dB(A) (energieäquivalenter Dauerschallpegel) abgestellt.

Das Verfahren zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend der, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser schalltechnischen Untersuchung noch nicht baurechtlich eingeführten DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ ist in Fachkreisen umstritten. Aus diesem Grund wird hinsichtlich des Nachweises des Schallschutzes gegen Außenlärm auf das Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ abgestellt.

### 3.6.1 Erschütterungsschutz

Das Plangebiet wird durch Erschütterungen der im Osten vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg - Weiden belastet. Die Mindestanforderung nach VDI-Richtlinie 2719 wird bei einem geplanten Einfamilienhaus überschritten. Bei zwei Parzellen ist die Mindestanforderung nur knapp eingehalten. Die Komfortanforderung wird nur bei einem Gebäude eingehalten. Insgesamt liegen die Prognosewerte bei ungünstigen Gebäudeparametern bei den Parzellen 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26 (siehe auch Erschütterungstechnische Untersuchung vom 23.06.2017) über 30 dB(A), der Hörgrenze unter großstädtischen Bedingungen.

Zwar wird die Mindestanforderung der VDI-Richtlinie 2719 nur bei einem Gebäude

überschritten und bei zwei Gebäuden knapp eingehalten, jedoch sind die Prognoseergebnisse auch in Anbetracht der Umgebung zu beurteilen. Aufgrund der ländlichen Umgebung und der Überlagerung des Sekundärluftschalls mit dem Primären Luftschall wird empfohlen die 30 dB(A) als Anhalts- und Grenzwert für den sekundären Luftschall anzusetzen. Hieraus ergibt sich, dass für die Parzellen 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26 (siehe auch Erschütterungstechnische Untersuchung vom 23.06.2017) Erschütterungsschutzmaßnahmen erforderlich bzw. dringend anzuraten sind.

### 3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen in den „Änderungsbereichen I und III“ wurden durchgeführt und können bei Bedarf angefordert werden. Es wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen. Versickerung ist, soweit möglich, anzustreben

### 3.8 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 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.

### 3.9 Einfriedungen in den „Änderungsbereichen I und III“

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m (inkl. Sockelausbildung) hohe senkrechte Zäune zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune zulässig (h = max. 1,20 m), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

### 3.10 Brandschutz

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es werden Oberflurhydranten im Baugebiet sinnvoll verteilt errichtet.

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

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

#### Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

### 4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 26.07.2017

**Preihsl und Schwan**  
**Beraten + Planen im Bauwesen**  
**Kreuzbergweg 1 A**  
**93133 Burglengenfeld**



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

**Gottfried Blank**  
**Landschaftsarchitektur und -planung**  
**Marktplatz 1**  
**92536 Pfreimd**

.....  
Gottfried Blank Landschaftsarchitekt

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom 09.06.2017 zum  
Bebauungsplan „Pirkensee südl. Teil“ vom 09.06.2017 beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den .....

**STADT Maxhütte - Haidhof**

---

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin