

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage zur

30. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Baugebiet „Maxhütte-Ost V“

Allgemeines:

Die Stadt Maxhütte-Haidhof plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Maxhütte-Ost V“. Das Änderungsgebiet liegt im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Maxhütte-Ost IV“ in Maxhütte-Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 3,24 ha. Die Eingriffsfläche umfasst ca. 28.227 m².

Durch die Erweiterung sollen Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan geändert.

Gestalterische Festsetzungen:

Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung sowie der Erschließung entspricht ortstypischen Verhältnissen.

Schallschutz:

Dem Schallschutz wurde entsprechend Gutachten durch aktive und passive Maßnahmen deutlich Rechnung getragen.

Umweltbericht:

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung relativ geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind vergleichsweise sehr gering, da ausschließlich naturschutzfachlich geringwertige Ackerflächen in bereits stark isolierter Lage in Anspruch genommen werden. Gehölzbestände oder sonstige höherwertige Lebensraumstrukturen werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 11.000 m² maximal möglich. Es werden durchschnittlich empfindliche Böden beansprucht.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vergleichsweise gering, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem bereits stark anthropogen geprägten Umfeld beansprucht werden. In gewissem Maße besteht hier die Möglichkeit, die baulichen Anlagen durch eine entsprechende Eingrünung wenigstens auf dem Lärmschutzwall mittelfristig gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden (visuell empfindliche Südseite). Der Wall wird das Baugebiet sehr stark gegenüber der Umgebung abschirmen. Eine Bepflanzung der Wallaußenseite wird festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosselter Abgabe an den Vorfluter auf Privatflächen (mit angestrebter Versickerung), der unproblematischen Grundwasserverhältnisse und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser als gering bis mittel angesehen, wenngleich mit der erheblichen Reduzierung der Grundwasserneubildung (etwas knapp die Hälfte der Grundwasserneubildung entfällt), wie bei jeder Baugebietsausweisung, spürbar in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird.

Das Schutzgut Mensch und die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Durch die Festsetzung begleitender Maßnahmen zum Lärmschutz wird den Anforderungen des Immissionsschutzes und an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 3,2 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Die Belange des Bodendenkmalschutzes wurden durch vorgreifende Erkundungen berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb relativ enger Grenzen. Durch die Bebauung wird die „Wärmeinsel“ der Stadt aber auf einer weiteren Fläche von 3 ha ausgedehnt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall in begrenztem Umfang möglich sind.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt (Flur-Nr. 89 und 388/3 der Gemarkung Münchshofen).

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis - Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	gering	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Boden	hoch	gering	hoch	Hoch (standort-spezifisch mittel)
Wasser	gering	gering	gering-mittel	gering
Klima/Luft	gering	gering	mittel	gering

Bodendenkmal:

Eine Archäologische Untersuchung wurde durch das Büro ArcTron durchgeführt. Es wurden keine Befunde, die weitere archäologische Ausgrabungen erforderlich gemacht hätten, festgestellt.

Bergbau:

In der vorgesehenen Planfläche sind nach den im Bergamt Nordbayern vorhandenen Unterlagen keine Grubenbaue risskundig. Sollten bei der Bauausführung unterwartet Altbergbau oder Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, ist das Bergamt zu verständigen.

Verkehrsgutachten:

Insgesamt erzeugen die Planungen gemäß Bebauungsplan „Maxhütte Ost V“ ca. 490-500 Kfz-Fahrten/24 Stunden, davon 10 SV-Fahrten/ 24 Stunden.

Über den neuen Anschluss des Baugebietes an der SAD8 wird nicht nur das geplante Neubaugebiet erschlossen, es besteht zusätzlich durch den Anschluss an die Alois-Gall-Straße die Möglichkeit, von den Wohngebieten südlich und westlich der Bahnhofstraße über diese neue Anbindung direkt zur Nordgaustraße (SAD8) zu gelangen. Vor allem im Ziel- und Quellverkehr von und nach Westen (z.B. Einkaufszentrum und SAD 5 Regensburger Straße) kann diese Straßenverbindung auch für die nördlichen Wohngebiete als Alternative zur Bahnhofstraße dienen. Durch den engeren Ausbau der Alois-Gall-Straße ist nicht zu befürchten, dass ortsfremder Durchgangsverkehr die neue Verbindungsmöglichkeit über die Alois-Gall-Straße zur Kreisstraße als Alternative zur Bahnhofstraße nutzt.

Die geplante neue Einmündung in die SAD8 ist im Ausbau mit Linksabbiegespur nach HBS 2015 zu beiden Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig und erreicht mit Qualitätsstufe „B“ auch abends eine gute Bewertung. Die Geradeausströme auf der bevorrechtigten Kreisstraße werden durch die neue Einmündung kaum beeinträchtigt und erreichen in beiden Spitzenstunden die Bestbewertung Qualitätsstufe „A“.

Die Planungen zum Wohngebiet „Maxhütte Ost V“ werden als verkehrsverträglich eingestuft.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Durch die Ausweisung des Baugebietes findet eine Erweiterung bestehender Baugebiete zur vorhandenen Kreisstraße statt. Alternative Planungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Aufsteller:



Dipl.-Ing.(FH)
Fabian Biersack
Beratender Ingenieur