

# Stadt Maxhütte-Haidhof

## Änderung des Flächennutzungsplanes

vom ..... der Stadt Maxhütte-Haidhof für das Gewerbegebiet „Birkenzell III“

### Erläuterungsbericht

Maxhütte-Haidhof, den

**STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF**

.....  
Frau Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  
2. Beschreibung des Änderungsgebietes
  - 2.1. Lage und Abgrenzung
  - 2.2. Natürliche Grundlagen
  - 2.3. Vorhandene Nutzung
  - 2.4. Verkehr / Erschließung
  - 2.5. Ver- und Entsorgung
  - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz
  
3. Planung
  - 3.1. Künftige Nutzung
  - 3.2. Immissionsschutz
  - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen
  
4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

## **1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbegebietsflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da es in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit der Ausweisung wird der Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen im Raum Maxhütte-Haidhof Rechnung getragen.

Der Standort wurde aufgrund der guten Anbindung und der bereits bestehenden umliegenden Gewerbegebiete gewählt.

Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Maxhütte-Haidhof genehmigt werden können. Es stehen momentan keine weiteren Gewerbegebietsflächen zur Verfügung.

Um die Nachfrage und die landeplanerisch relevanten Aspekte ausreichend zu berücksichtigen, wurde durch das Büro iq-Projektgesellschaft eine Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in Maxhütte-Haidhof durchgeführt. Der Bericht vom Juli 2018 liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei. Der Bedarf neuer Gewerbegebietsflächen in Maxhütte-Haidhof wird darin dargestellt. Derzeit besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen von ca. 14 ha. Der gewählte Standort erfüllt dabei die Zielsetzungen nach Landesentwicklungsprogramm für eine Gewerbeflächenentwicklung für den endogenen Bedarf in geeigneter Weise und dem Anbindegebot.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt östlich im Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Birkenzell II“ im Ortsteil Birkenzell.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 53.219 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet „Birkenzell II“ abgegrenzt, im Süden durch die Verbindungsstraße SAD 5 – SAD 4, im Norden durch best. Gehölzbestände und im Osten durch Biotopflächen (Kalvarienberg).

## **2.2. Natürliche Grundlagen**

### **Höhenlage**

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 12 m an.

## **2.3. Vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bisher war die Fläche auch landwirtschaftlich genutzt.

## **2.4. Verkehr / Erschließung**

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Kreisstraße SAD 5 über die Verbindungsstraße SAD 5 – SAD 4. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeschleife für Lastzüge nach RASt Ausgabe 2006 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

## **2.5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der Stadt Maxhütte-Haidhof herzustellen.

## **2.6. Natur- und Landschaftsschutz**

Das Planungsgebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist von vergleichsweise geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im Osten und Norden grenzen hingegen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen an das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an. Besonderes Ziel ist es deshalb, nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung liegenden, naturschutzfachlich wertvollen

Strukturen zu vermeiden bzw. zu mindern (siehe hierzu nachfolgende Ausführungen in Pkt. 3.3).

### **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.

#### **3.2. Immissionsschutz**

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma (ab)Consultants GmbH vom 31.05.2019 beurteilt.

Vorgang 924, Bericht Nr.: 924\_0

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

#### **3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen**

Um nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden naturschutzfachlich wertvollen Kalkmagerrasen und Feldgehölze zu vermeiden bzw. zu vermindern, ist an der Ostseite des Gewerbegebiets im Bebauungsplan ein 10 m breiter Pufferstreifen vorgesehen, der naturnah gestaltet wird. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbegebiets durchgeführt und dienen neben dem Ausgleich ebenfalls der Vermeidung von Eingriffen. Die Vermeidungs- und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Es wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Kompensationsbedarf von 17.106 m<sup>2</sup> ermittelt, der durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im gleichen Flächenumfang vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt wird.

### **4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall steht die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf umliegende, naturschutzfachlich wertvolle Lebensraumstrukturen im Vordergrund, während im Gebiet selbst nur relativ geringwertige Lebensräume unmittelbar

betroffen sind. Die Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

### **Umweltbericht**

Zu der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der in der Anlage beiliegt.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 10.05.2019

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan  
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld



---

Fabian Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)