

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Gewerbegebiet „Birkenzell III“

der Stadt Maxhütte-Haidhof

1. Lage und Bestandssituation

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 m². Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 12 m an.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bereitzustellen.

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 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.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Gestaltung, Nutzung

Die Planung verfolgt das Ziel, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Gebiet zu schaffen, sowie die Erschließung zu sichern. Regelungen für die Lage von möglichen Nutzungen werden getroffen. Die baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden definiert.

Um den betrieblichen Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu entsprechen wird eine abweichende Bauweise zugelassen.

Tankstellen sollen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zugelassen werden.

3.2 Städtebauliche Ordnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof ist die Fläche bisher als Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sind Gebäude und sonstige Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck dienen bzw. ihm zugeordnet sind.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert. Um den Löschwasserbedarf gewährleisten zu können wurde die Geschossflächenzahl nicht auf die maximal zulässige Obergrenze laut BauNVO festgelegt. Sollte durch einen brandschutztechnischen

Nachweis die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Bedarfes eines Bauvorhabens nachgewiesen werden, sind auch Befreiungen zulässig.

3.3 Verkehrserschließung

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).

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Stadt Maxhütte-Haidhof ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes durch die Erschließung sicherzustellen.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH wurde ein Bodengutachten erstellt. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde im Zuge der Baugrunderkundungen nicht erbohrt. Baugrundverbesserungsmaßnahmen werden empfohlen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre möglich, jedoch ist diese aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unzulässig.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten in der Wasserschutzgebietszone WIII B Hagenau.

3.6 Bodendenkmäler

Im Gewerbegebiet liegen folgende Bodendenkmäler D-3-6838-0065 – Siedlung der Frühlatenezeit. Eine archäologische Untersuchung wurde für das komplette Plangebiet durchgeführt. Die Funde wurden entsprechend dokumentiert. Die Fläche wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben.

3.7 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Durch den Bestand ist der erforderliche Grundschutz sichergestellt. Der nach Merkblatt W 405 erforderliche Grundschutz (96 m³/h für 2h) kann auch für die neue Erschließung im Baugebiet sichergestellt werden.

Baugenehmigung

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

3.9 Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden.

Im vorliegenden Fall waren die Lärmimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Bauabschnitt II des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand die Aufgabe, durch die Erarbeitung geeigneter Festsetzungen zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu wurde die schalltechnische Untersuchung 924_0 der Fa. abConsultants GmbH, vom 30.05.2019 angefertigt und ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten die für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile bei Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung entwickelt.

Im Rahmen der Erstellung dieser Untersuchung wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen der Teilflächen des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Dabei wird sichergestellt, dass sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten bzw. der bestehenden gewerblichen Nutzungen keine bzw. nur vernachlässigbare Überschreitungen der maximal zulässigen Anlagenlärmimmissionen an den Immissionsorten in der Umgebung ergeben.

Durch die zusätzliche Vergabe von Zusatzkontingenten ergibt sich richtungsabhängig die Möglichkeit höherer Lärmimmissionen, ohne die Rahmenbedingungen, nämlich die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005:2002-07, Teil 1 nicht zu überschreiten, zu verfehlen.


Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Gewerbegebietes bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass die gewerbliche Nutzung

tagsüber teilweise eingeschränkt ist, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB/m}^2$) auf einigen Flächen unterschreiten. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung teilweise deutlich reduziert, was jedoch als situationstypisch angesehen werden kann.

Die Einschränkungen können jedoch durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, gut kompensiert so dass industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen möglich sind. Zusätzlich werden für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente bis zu 5 dB tagsüber und bis zu 4 dB nachts wirksam.

Uneingeschränkte Flächen für gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Gemeindegebietes auf den Flächen im "Gewerbegebiet Birkenzell".

Um die Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten bzw. den bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen zu berücksichtigen, wurde die Kontingentierung so durchgeführt, dass die Zusatzbelastung aus dem hinzukommenden Gewerbegebiet an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung keinen relevanten Beitrag leisten kann, da der Planwert für die Kontingentierung als Zielgröße 10 dB unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten der TA Lärm angesetzt wurde.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 werden innerhalb der Baugrenzen tagsüber um maximal 2 dB und nachts jedoch um maximal 12 dB überschritten. Die hilfsweise heranziehbaren und 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um 8 dB überschritten. Aus diesem Grund werden Wohnnutzungen in den Bereichen, in welchen der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) nachts überschritten wird, ausgeschlossen: innerhalb der mit dem Planzeichen "  " gekennzeichneten Fläche sind Schlafräume nicht zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm für die Außenbauteile von Gebäuden nach DIN 4109-1:2016-07 zu führen.

3.10 Begründung zur Grünordnung

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.

Mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz können trotz der zu erwartenden erheblichen Überprägungen des Bodens nachteilige Auswirkungen auf den Boden vermieden bzw. gemindert werden.

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 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten gewerblich genutzten Parzellen mindestens 40 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen sind. Damit wird in dem Gewerbegebiet mit seiner zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und vergleichsweise hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet.

Das Gewerbegebiet wird aufgrund der umliegenden Strukturen bereits von Anfang an relativ gut in die umgebende Landschaft eingebunden sein, so dass die gewerblich geprägte Bebauung keine erheblichen landschaftsästhetischen Außenwirkungen gegenüber der weiteren Umgebung entfalten wird.

Im Vordergrund der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und der sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen im Rahmen des grünordnerischen Konzepts steht die Absicht, nachteilige Auswirkungen auf die in geringer Entfernung bzw. unmittelbarer Benachbarung zum Gewerbegebiet liegenden, naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche zu vermeiden bzw. zu minimieren, und darüber hinaus die Lebensraumqualitäten zu verbessern und damit nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren.

An der Ostseite der Erschließungsstraße ist ein 10 m breiter Pufferstreifen vorgesehen, der der Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung dient (Pufferfläche zu dem naturschutzfachlich hochwertigen „Kalkhügel“ mit Kalkmagerrasen und Gehölzbeständen im Wechsel). Durch die geplante naturnahe Gestaltung mit Abschieben des Oberbodens, Einsatz einer angepassten Saatgutmischung,

bereichsweise Gehölzpflanzungen und Einbringen von Biotopbausteinen wird sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf den „Kalkhügel“ minimiert werden, und die Fläche selbst Lebensraumqualitäten für das entsprechende Artenspektrum bereitstellen kann.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden zum einen an der Ostseite, innerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Fläche von 8.006 m² erbracht. Die naturnahe, differenzierte Gestaltung auf dem derzeitigen Acker wird neben den zu schaffenden Lebensraumqualitäten die Lebensraum-Verbundwirkung zwischen dem „Kalkhügel“ und dem ebenfalls naturschutzfachlich hochwertigen Feldgehölz im Norden erheblich verbessern. Damit wird ein zusammenhängender Lebensraumkomplex geschaffen, der sich bandartig im Bereich des oberflächlich anstehenden Weißjuras entwickelt. Die bisherigen Barrierewirkungen durch den bestehenden Acker werden dadurch erheblich gemindert.

Einbezogen wird außerdem eine kleine Teilfläche im Südosten (Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südosten (Ausgleichs-/Ersatzfläche Nr. 2, 1.204 m²), die derzeit ebenfalls als Acker genutzt wird, mit entsprechender naturnaher Gestaltung.

Auch mit der Ausgleichs-/Ersatzfläche Nr. 3 im Norden der Flur-Nr. 144 (und teilweise 162/1 der Gemarkung Leonberg, zusammen 7.896 m²) wird erheblich zur Verbesserung des Biotopverbundes beigetragen, indem eine Verbindung von dem nördlich der geplanten Bauparzellen liegenden hochwertigen Feldgehölz zu den nordöstlich liegenden großflächigen Gehölzstrukturen (Biotop 6838-19.11) geschaffen wird.

Damit wurden insgesamt mit den festgesetzten Pufferflächen sowie den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Lebensraumstrukturen mit sehr hohem Entwicklungspotenzial geschaffen, und in besonderer Weise der Biotopverbund der sehr hochwertigen Lebensraumstrukturen im Gebiet verbessert, sowie zugleich nachteilige indirekte Auswirkungen erheblich gemindert.

Mit Durchführung der Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert werden (Gesamtfläche 17.106 m²).

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Gewerbegebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (abschirmende Strukturen bereits weitgehend vorhanden)
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Gewerbegebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- 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 Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren, insbesondere am Neusather Bach (Ausweisung eines Pufferstreifens)


Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 17.106 m², wie oben beschrieben, durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Diese werden in drei Maßnahmenbereichen durchgeführt (insgesamt 17.106 m²). Darüber hinaus sind die Pufferflächen an der Ostseite der Erschließungsstraße zu gestalten, um entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, und damit bei der Eingriffsbilanzierung einen Faktor im unteren bis mittleren Bereich heranziehen zu können.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 10.05.2019

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld


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

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat amdie vorstehende
Begründung vom zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den

STADT Maxhütte-Haidhof

Frau Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin