

# B E G R Ü N D U N G

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

## **Baugebiet „Schwarzerberg“**

### 1. Lage und Bestandssituation

Das 5,8 ha große Baugebiet liegt östlich von Meßnerskreith.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 443,00 m ü. NN  
und 434,00 m ü. NN.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 3 m an. Von Osten nach  
Westen fällt das Gelände um ca. 7 m.

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

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland  
bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an  
Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.

Der Bedarf wird durch die Aktualisierung des Wohnbaulandbedarfes nachgewiesen.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die  
Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die  
Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche  
dargestellt.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	0,51 ha
Nettobaulandfläche	0,37 ha
Anzahl der Bauparzellen	4

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Der Ortsteil Meßnerskreith ist komplett als Dorfgebiet ausgewiesen. Um die vorherrschende Bebauungsart aufzugreifen soll das Plangebiet ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

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 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 gewisse Durchgrünung des sehr kleinen Dorfgebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs nicht vorgesehen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1.458 m<sup>2</sup> durchzuführen.

Diese werden auf Flur-Nr. 1037 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof auf einer Teilfläche östlich des Geltungsbereichs erbracht. Die derzeit größtenteils als Acker intensiv genutzte Teilfläche wird für die Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen herangezogen (Umwandlung in extensives Grünland, Obsthochstammpflanzungen, siehe textliche Festsetzungen). Die hierfür vorgesehene Fläche umfasst 1.458 m<sup>2</sup>.

Mit Durchführung der Maßnahmen (insgesamt 1.458 m<sup>2</sup>) kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

### 3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Schwarzerberg Straße in eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Der Wendehammer wurde nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

### 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 Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet. Das Regenwasser der Verkehrsflächen soll über einen Grünstreifen versickert werden. Das Überwasser, sowie das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen der in den Dorfweiher mündet.

### 3.6 Schallschutz

Durch das Büro abConsultants GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bericht Nr. 1553\_0 vom 20.11.2019  
Durch die Untersuchung ergeben sich keine Schallschutzmaßnahmen. Festsetzungen zum Schallschutz sind aufgrund der Lärmimmissionssituation nicht erforderlich.

### 3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt werden jedoch angeraten.

### 3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Durch den Bestand ist der erforderliche Grundschatz sichergestellt. Nach Überprüfung des best. Leitungsnetzes kann der nach Merkblatt W405 erforderliche Grundschatz (48 m<sup>3</sup>/h für 2h) auch für die neue Erschließung im Baugebiet sichergestellt werden.

Es 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 Genehmigungsverfahren 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, .....

**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 ..... zum  
Bebauungsplan „Schwarzerberg“ ..... beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den .....

**STADT Maxhütte - Haidhof**

---

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin