

# **Bebauungsplan**

**der Stadt Maxhütte-Haidhof**

**„Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche  
– soziale Zwecke – Kindertagesstätte  
mit Allwetterplatz Prinz Ludwig“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Maxhütte-Haidhof folgende

## **SATZUNG**

### § 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 26.09.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 26.09.2019 dargestellt.

### § 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BaNVO  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke  
„Sondergebiet Kindertagesstätte“
2. Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BaNVO  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke  
„Sondergebiet Allwetterplatz“

### § 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. I BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

### § 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festlegung der Bauweise in der Planzeichnung wird als ‚offene Bauweise‘ festgesetzt.

### § 6 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des SO – soziale Zwecke – Kindertagesstätte mit Allwetterplatz Prinz Ludwig unzulässig.
- (2) Bauvorhaben, die den Schutzbereich der 110 KV-Leistung berühren, sind dem zuständigen Versorgungsträger Bayernwerk Netz GmbH, Netzzentrum Regensburg zur Prüfung vorzulegen.

## § 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder Satteldach mit einer maximalen Dachhöhe (=Traufe bis First) von 5,00 m auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind oder sich in das Gesamtbild des Gebietes einfügen. Als Dacheindeckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel, Betonsteine, beschichtete Bleche oder Glas zu verwenden.
- (2) Maximale Traufhöhe liegt bei 9,0 m über FOK Zugang Kindertagesstätte.
- (3) Außenwände und Fassaden mit Längen über 50,00 m sind durch Vor- bzw. Gebäuderücksprünge oder Vorbauten zu gliedern.
- (4) Antennen, Blitzschutzanlagen, Fahnenmasten und Laternen müssen von einem anerkannten Fachbetrieb errichtet und im Umfeld der 110kV Leitung mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.
- (5) Zäune im Schutzbereich der 110 KV-Leistung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

## § 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen auf dem Grundstück und entlang des Geltungsbereichs sind bis zu einer Höhe von 1,60 m als Holz-, Maschendraht- oder Stabmattenzaun zulässig.
- (2) Im Bereich Sondergebiet Allwetterplatz ist eine Einfriedung der Sportflächen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

## § 9 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung vom 26.09.2019 festgehalten:

### C. Grünordnung:

1. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens, Zulässigkeit von Versiegelungen, Gestaltung als Grünflächen, Erhalt von Gehölzen.  
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal

2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich der Grünflächen und der Außenspielflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des anfallenden und zur Versickerung geplanten Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

## 2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

## 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

## 4. Erhalt von Gehölzbeständen, Pflanzgebote

Die im Randbereich des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere die Baumbestände des Stadtparks, die mehr oder weniger geschlossene Gebüsche im Norden und die Gehölzbestände auf der westlichen Böschung sind zu erhalten, soweit nicht (in geringem Umfang) zur Beseitigung vorgesehen.

Ablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind zu vermeiden.

Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich.

Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und den Festsetzungen durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen werden allen Grundstücksflächen des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich zugeordnet (Darstellung im Ausgleichsbebauungsplan).

Auf der für das vorliegende Eingriffsvorhaben vorgesehenen Teilfläche der Flur-Nr. 192/2 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof ist die Neubegründung eines Laubmischwaldes durch Aufforstung durchzuführen (5.185 m<sup>2</sup>).

Leitarten sind Stieleiche und Hainbuche. Nebenbaumarten sind Rotbuche sowie Edellaubholzarten (Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Winterlinde).

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Pflanzgröße: Forstware 2/0

Flächengröße: ca. 9.406 m<sup>2</sup>

Anzahl Pflanzen: ca. 4.180 Stück

Je nach Verbißdruck sind die Flächen für einen Zeitraum von 5 Jahren durch Zäunung oder sonstige geeignete Maßnahmen vor Verbiß zu schützen. Die Ausgleichsflächen mit den Laubwaldbegründungen sind durch entsprechende Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Alle hierfür erforderlichen Maßnahmen sind in einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (v.a. Ausmähen der Gehölze) festzulegen und verbindlich durchzuführen.

Die forstlichen Herkunftsgebiete sind bei der Pflanzenlieferung zwingend zu beachten

6. Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden diese empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Für die Baumpflanzungen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen (innerhalb des Geltungsbereichs).

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

-Pflanzgebot im Geltungsbereich (Bäume):

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 14/16 Stammumfang

- Obsthochstämme:

H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

#### §10 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, bzw. zurückzuhalten. Soweit eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich ist, kann Oberflächenwasser auch in die auf dem Flurstück gelegene vorhandene Teichanlage eingeleitet werden. Diese wird derzeit zur Oberflächenentwässerung der Stadthalle und Grundschule genutzt. Bei Inanspruchnahme des Teiches ist nachzuweisen, dass dieser für die zusätzliche Einleitung geeignet ist, bzw. sind eventuell erforderliche Retentionsmaßnahmen vorzusehen.

Die Zuleitung zum Teich ist eingriffsarm auszuführen.

#### §11 Archäologische Befundsituation

Soweit Bodendenkmäler zum Vorschein kommen, hat die fachgerechte Dokumentation auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

#### § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch die Stadt Maxhütte — Haidhof sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Maxhütte-Haidhof, den .....

**STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF**

-----

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin

### **Hinweise zur Satzung**

- (1) **Baugrundbeschaffenheit**  
Es liegen keine Hinweise auf Hohlräume, untertägigen Bergbau etc. vor. Dies wird durch die Literatur bzw. die historische Analyse wie auch durch den geotechnischen Bericht der Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH mit Datum 25.09.2019 bestätigt.  
Bei Auffälligkeiten sind ergänzende Begutachtungen erforderlich.
- (2) **Oberboden**  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- (3) **Maßentnahme**  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- (4) **Baubeschränkungszone der 110kV-Freileitung**  
Die Baubeschränkungszone der 110kV-Freileitung durch den Stadtpark tangiert den Geltungsbereich der Bauleitplanung. Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach den einschlägigen DIN-Vorschriften. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und sämtliche Maßnahmen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die abschließende gutachtliche Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle. Niveauveränderungen dürfen im Bereich der Leitung ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH nicht erfolgen. Dies betrifft auch die Lagerung von Erdaushub. Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung ausgeführt werden. Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden. Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Das einschlägige Sicherheitsmerkblatt ist zu beachten. Der Einsatz von Hebewerkzeugen, Bagger oder Baumaschinen ist frühzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „**Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche - soziale Zwecke – Kindertagesstätte mit Allwetterplatz Prinz Ludwig**“

der Stadt Maxhütte-Haidhof

## 1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich der bestehenden Grundschule „Maximilianschule“ und umfasst den derzeitigen Fußballplatz des FC Maxhütte-Haidhof e.V., Teilfläche der Fl.-Nr. 101, Gem. Maxhütte-Haidhof.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha (Sondergebiet Sportplatz ca. 0,2 ha und Sondergebiet Kindertagesstätte ca. 0,5 ha) und wird im Nordwesten durch die Böschung zum mittleren (= zweiten) Fußballspielfeld begrenzt. An den übrigen Grenzen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und des qualifizierten Bebauungsplanes ist diese Fläche vom Stadtpark umgeben.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110 kV-Freileitung.

Die Planungsfläche liegt im Bereich des verliehenen Braunkohlegrubenfeldes „Prinz Ludwig“ eine Baugrunduntersuchung, die auch die Thematik Bergbau begutachtet, wurde durch das Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH mit Datum 25.09.2019 erstellt.

## 2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat am 18.07.2019 die Aufstellungsbeschlüsse für die 36. Flächennutzungsplanänderung und für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan „Prinz Ludwig“ im Parallelverfahren gefasst, um auf dem südöstlichen Fußballplatz des FC Maxhütte-Haidhof e.V., Teilfläche der Fl.-Nr. 101, Gem. Maxhütte-Haidhof, eine Kindertagesstätte zu errichten. Nach dem jetzigen Planungsstand ist für die Erweiterung der Grundschule „Maximilianschule“ eine Verlegung des Allwetterplatzes erforderlich. Auf dem oben genannten Spielfeld soll dort ein entsprechender Ersatz für den Allwetterplatz entstehen.

Die Kapazitäten der derzeit bestehenden Kindertagesstätten im Stadtgebiet sind erschöpft. Auf Grund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist die Errichtung eines weiteren Kindergartens erforderlich um den Bedarf zu decken.

Weiterhin ist eine Erweiterung der bestehenden Grundschule geplant. Diese erstreckt sich auch auf den bisherigen Allwetter-Sportplatz im Nord-Osten der Stadthalle. Deshalb ist ein Ersatz für diesen Platz in der unmittelbaren Nähe erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan ist deshalb beabsichtigt, Bauflächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Allwetter-Sportplatzes bereit zu stellen.

Der beplante Bereich wird derzeit nicht bespielt und auch in Zukunft werden die vorhandenen zwei Fußballplätze ausreichend sein. Somit steht mit dem vorgesehenen Fußballplatz eine geeignete Fläche für die geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete soll die Attraktivität der Stadt Maxhütte — Haidhof auch für die Zukunft gesichert werden. 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. Alternativprüfung

Es wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof geprüft.

Nach derzeitiger Situation kann der Siedlungsschwerpunkt östlich des Stadtparkes verzeichnet werden. Die Stadt Maxhütte-Haidhof wird sich auch weiterhin in dieser Richtung entwickeln, deshalb liegt hier eine bedarfsgerechtere Situierung vor als an anderen Standorten. Die Lage an den beiden Kreisstraßen SAD 5 und SAD 8 ist vorteilhafter.

### 4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem im Parallelverfahren durchzuführenden Änderungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet für einen Sportplatz und eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Das Maß der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl in den Sondergebieten wird auf 1,2 festgesetzt. Es wird weiterhin eine offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

#### 4.2 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

- Um den Flächenverbrauch zu minimieren wurden die Obergrenze für die Grundflächenzahl nach BauNVO festgesetzt. Dadurch können die geplanten Vorhaben möglichst kompakt realisiert werden und es wird möglichst wenig der umgebenden Park- und Grünflächen in Anspruch genommen.
- Mit einer GFZ von 1,2 wird eine maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet.

- Da keine prägende Bebauung im direkten Umfeld vorhanden ist, sind als Dachformen Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder Satteldach zulässig um eine stimmige Entwurfslösung der Kindertagesstätte zu ermöglichen.
- Bepflanzungen des Grundstückes in den Randbereichen und Begrünung der nicht überbauten Flächen zur Gliederung der Bauflächen und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

#### 4.3 Verkehrerschließung

Die Zufahrt des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Kreisstraße SAD 5 über die bestehende Umfahrung der Grundschule. Ein Teil der Zufahrt verläuft über FlurNr. 100/3, das ebenfalls im Besitz der Stadt Maxhütte-Haidhof ist. Über diese Zufahrt ist beabsichtigt, die An- und Ablieferung, Müll, Feuerwehr- und Rettungszufahrt sowie den Unterhalt des Allwetterplatzes abzuwickeln.

Die Zufahrt für den Hol- und Bringverkehr sowie die Mitarbeiter der Kindertagesstätte erfolgt über die Kreisstraße SAD 8. Hier können die bestehenden Parkplatzanlagen in Anspruch genommen werden. Es ist beabsichtigt, vom Parkplatz aus einen Fußweg zum Haupteingang der Kindertagesstätte anzulegen.

Dadurch ist gewährleistet, dass der Eingriff in den Stadtpark (festgesetzt als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur“) minimiert ist.

*Eine genauere Darstellung des Wegekonzeptes im Umgriff des B-Planes ist aus dem Masterplan für den Bereich Stadthalle, Grundschule mit Erweiterung und Stadtpark zu entnehmen:*

- *Eltern und Mitarbeiter über die öffentlichen Parkplätze im Südosten des Stadtparks; von dort aus Wegstrecke zu Fuß*

- *Feuerwehr*

*Feuerwehrezufahrt von der Regensburger Straße beim Stadtweiher (SAD 5) mit Wendehammer am Ende bei Kindertagesstätte; der Weg existiert bereits asphaltiert mit einer Breite von 2,70 m zuzüglich Bankett und muss ca. 20m bis zum künftigen Wendehammer verlängert werden.*

*Die Befahrbarkeit ist aus Sicht der Feuerwehr ausreichend.*

- *Müllentsorgung*

*Die Müllentsorgung (Anfahrt mit dem Müllfahrzeug) für Grundschule und künftige Kindertagesstätte wurde als ausreichend befunden (Abmessungen Wendekreis mind. 20 m).*

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert. Die Medien liegen in der Kreisstraße SAD 5 und können über Flur-Nr. 100/3, das ebenfalls im Besitz der Stadt Maxhütte-Haidhof ist, zum Plangebiet geführt werden.

Zur Wasserversorgung wird entlang des neu geschaffenen Parkplatzes eine neue Trinkwasserleitung verlegt.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann in den öffentlichen Sammelkanal in der Kreisstraße SAD 5 erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. wird mittels Zuleitung in den nahegelegenen Teich im Stadtpark erfolgen. Auf eine möglichst eingriffsarme Ausführung ist zu achten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### 4.5 Schallschutz

Da von der neuen Nutzung als Allwetterplatz sowie Kindertagesstätte keine wesentliche Veränderung der Lärmemissionen im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Fußballplatz zu erwarten ist, wird auf weitere Untersuchungen verzichtet.

#### 4.6 Baugrundbeschaffenheit

Insgesamt wurden 6 Bohrungen bis 6 m Endtiefe ausgeführt. In keiner der Bohrungen waren irgendwelche Hinweise auf Hohlräume, untertägigen Bergbau etc. festzustellen. Dies wird durch die Literatur bzw. die historische Analyse wie auch durch den geotechnischen Bericht der Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH mit Datum 25.09.2019 bestätigt.

Hinsichtlich des Baugrundes lassen die vorgefundenen Bodenprofile eine Einteilung in Homogenbereiche für den Erdbau nach DIN 18300 wie folgt zu: Schicht 1 Mutterboden (Homogenbereich A), Schicht 3 Sand, schwach schluffig (Homogenbereich B) und Schicht 4 Feinsand (Homogenbereich C).

Der erwähnte geotechnische Bericht der Baugrund-Institution Winkelvoß GmbH stellt hierbei fest, dass ein relativ homogener Baugrund vorliegt. Hinweise auf Fehlstellen im Baugrund durch bergbauliche Beeinflussungen wurden bis auf die anvisierte Tiefe von 6 m u. GOK nicht vorgefunden.

Nach Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sind alle Prüf- und Maßnahmewerte eingehalten.

Nach Wirkungspfad Boden-Mensch sind keine Prüfwerte überschritten. Ein Cadmium Prüfwert

von 2 mg/kg TM wurde bei allen Proben eingehalten.

Die Analytik nach EPP lässt eine Deklaration als Z 0 Material zu.

Bei MP2 wurde lediglich ein leicht erhöhter pH-Wert festgestellt. Dieser ist geogen bedingt und schließt eine Einstufung als Z 0 nicht aus.

#### 4.7 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

#### 4.8 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. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die Außenspielflächen und die sonstigen Grünflächen.

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.

Die in den Randbereichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und, soweit erforderlich, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

Zur Durchgrünung des Geländes der Kindertagesstätte sind mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3.111 m<sup>2</sup> durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen (Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung) und im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt.

#### Lage der Fläche, derzeitiger Zustand

Die im Eigentum der Stadt Maxhütte-Haidhof befindlichen Flächen (südwestlich des Ortsrandes von Maxhütte-Haidhof), Flur-Nr. 192/2 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, waren bisher Bestandteil des Tagebaus Rohrhof I. Die bereits vollständig verkippten Flächen wurden

teilweise der Stadt Maxhütte-Haidhof übereignet, u.a. auch die Flur-Nr. 192/2. Es wurde bereits eine vegetationsfähige Bodenschicht aufgebracht.

Geplante Maßnahmen

Es ist ein Laubmischwald gemäß den textlichen Festsetzungen durch Pflanzung zu begründen. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind Bestandteil der Maßnahmen.

Anrechnung als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

5.185 m<sup>2</sup> (tatsächliche Flächengröße) x Faktor 0,6 = 3.111 m<sup>2</sup>

(= anrechenbare Ausgleichs-/Ersatzfläche)

Ein Faktor von 0,6 wurde bei der letzten Anrechnung (FFW-Haus Winkerling) abgesprochen und wird auch vorliegend zum Ansatz gebracht. Es bestehen zwar gewisse Rekultivierungsverpflichtungen auf der Fläche; durch die Laubwaldbegründung wird jedoch eine sehr hochwertige Kompensationsmaßnahme umgesetzt, so dass eine Anrechnung mit Faktor 0,6 angemessen ist.

aufgestellt: Maxhütte-Haidhof, den .....

.....

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom 15.10.2019 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gemeinbedarfsfläche – soziale Zwecke – Kindertagesstätte mit Allwetterplatz Prinz Ludwig“ vom 26.09.2019 beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den .....

**STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF**

-----  
Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin