

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Baugebiet „Maxhütte-Süd“

8. Qualifizierte Änderung

der Stadt Maxhütte-Haidhof

1. Lage und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Baugebiet „Maxhütte-Süd“. Im Bebauungsplan waren die Flächen bisher als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erschließung von zwei Bauparzellen im Baugebiet „Maxhütte-Süd“ ermöglicht werden. Die Flächen waren bisher als Grünflächen ausgewiesen, da man bei Aufstellung des Bebauungsplanes diese Grundstücke als zu klein betrachtete. Im Laufe der letzten Jahre geht die Nachfrage mehr zu kleineren Grundstücksgrößen, weshalb die Grünfläche in Wohngebiet umgewidmet werden soll.

Dabei sollen die Festsetzungen für den Geltungsbereich vollinhaltlich gültig bleiben und die „neuen“ Festsetzungen nur auf den Änderungsbereich angewandt werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Gestaltung, Nutzung

Die Gestaltung und Nutzung soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren und städtebaulich einfügen. Damit dies gewährleistet wird, wird der Bebauungsplan geändert.

3.2 Städtebauliche Ordnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof ist die Fläche bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Allgemeinen Wohngebieten. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert.

3.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung der beiden Parzellen erfolgt über die bestehende Steigerstraße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die beiden Parzellen müssen über die bestehende Ver- und Entsorgung erschlossen werden.

3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz ist durch den Bestand sichergestellt.

Baugenehmigung

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

4.0 Umweltbericht

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund der Lage verzichtet. Die Parzellen sind westlich, nördlich und östlich bereits durch bestehende Bebauungen eingegrenzt. Im Süden grenzen öffentliche Grünflächen/Parkanlagen an.

Da es sich um einen bestehenden Bebauungsplan handelt und dieser nur geändert wird, werden die Umweltauswirkungen nur kurz dargestellt.

Schutzgut Boden

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich nur baubedingte Auswirkungen:

Diese enthalten:

- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- Potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf den Bau der Gebäude begrenzt und stellen somit eine geringe Beeinträchtigung dar.

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 sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Schutzgut Luft und Klima

Die Flächen des Änderungsbereiches sind momentan nicht versiegelt. Durch die neue Bebauung ergeben sich hinsichtlich Luft und Klima geringe Auswirkungen auf die Umgebung. Die beiden Parzellen grenzen unmittelbar an die best. Bebauung an. Zwischen den beiden Parzellen bleibt eine Zuwegung zu den Parkanlagen in einer Breite von ca. 11 m. Durch die Festsetzungen von Bepflanzung und Begrünung soll den Auswirkungen entgegen gewirkt werden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor. Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Hagenau. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Maxhütte-Haidhof ist zu beachten. Das anfallende Niederschlagwasser der versiegelten Flächen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich. Es ergeben sich durch die Bebauung bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht. Die Plangebietsfläche enthält keine Biotopsflächen. Auf den Flächen befinden sich keine nennenswerten Sträucher oder Pflanzen.

Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der umliegenden Bebauung nicht getroffen.

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Der Änderungsbereich liegt inmitten umliegender Bebauung. Auf die neue Nutzung wirken die Lärmimmissionen der SAD 5 ein. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die zwei Parzellen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da die Fläche durch die umliegende Bebauung nur als Baulücke wahrgenommen wird, kann die nun geplante Bebauung das Wohngebiet vervollständigen. Eine Zuwegung in einer Breite von 11 m zu den öffentlichen Grünflächen/Parkanlagen bleibt bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht wurde mit aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassung:

Durch die 8. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.


Darüber hinaus sind als Ausgleich für die Bebauung der beiden Parzellen auf den südlichen Flächen vier Obstbäume zu pflanzen.

5.0 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 23.10.2019

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