

B E G R Ü N D U N G

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

Baugebiet „Winkerling-West“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ergibt die Neuaufteilung der Parzelle 5. Für die heutigen Wohnansprüche ist die Parzelle zu groß und soll geteilt werden. Um den städtebaulichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Das Gebiet ist zum größten Teil bereits bebaut. Die damals vorgesehene Feldzufahrt wird nicht mehr benötigt, da die Flurnummer 553/2 östlich der Hausnummer 56 angefahren wird.

3. Entwässerung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist durch den Anschluss an die bestehende Kanalisation der Stadt Maxhütte-Haidhof gesichert.

4. Umweltbericht

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund der Lage verzichtet. Die Parzellen sind südlich und östlich bereits durch bestehende Bebauungen eingegrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen 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 neue Bebauung grenzt unmittelbar an die best. Bebauung an. 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 Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld. Es liegt hierzu ein Auflagenkatalog auf, der bei allen Maßnahmen und Bauvorhaben zu beachten ist. Die Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

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 im Anschluss an bereits bebaute Grundstücke. Auf die neue Nutzung wirken keine besonderen Lärmimmissionen ein. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Bebauung.

Schutzgut Landschaftsbild

Da die Fläche durch die umliegende Bebauung und durch die bisherige Gartennutzung als Baugrundstück wahrgenommen wird, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

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

5. 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)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes „Winkerling - West“ beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den

STADT Maxhütte - Haidhof

Rudolf Seidl
1. Bürgermeister