

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziele der Planung**
- 2 Verfahren**
- 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**
- 4 Situationsbeschreibung**
 - 4.1 Derzeitige städtebauliche Situation
 - 4.2 Planungsrechtliche Situation
- 5 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften und Stellung der Gebäude
- 6 Belange der Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trinkwasser / Löschwasser
 - 6.2 Schmutzwasser / Regenwasser
 - 6.3 Sonstige Sparten
 - 6.4 Abfallbeseitigung
- 7 Belange der Umwelt**
- 8 Belange des Denkmalschutzes**
- 9 Schallschutz**
 - 9.1 Verkehrslärm
 - 9.2 Anlagenlärm
 - 9.3 Gesamtlärbetrachtung
 - 9.4 Schallschutzmaßnahmen

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Schwarzenberg“ in Meßnerskreith ist die stete Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet. Baugrundstücke und leerstehende Bausubstanz sind jedoch nur in geringem Umfang vorhanden. Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes zu leisten. Ziel der Planung ist insbesondere die Bereitstellung von Bauflächen für die einheimische Bevölkerung.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Vollverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 11.05.2017 durch den Stadtrat gefasst.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Meßnerskreith. Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt 0,508 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke 1037 und 1049 der Gemarkung Meßnerskreith. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches liegt an der Südostecke auf einer Höhe von ca. 436,50 m ü. NN, der höchste Punkt liegt an der Ostgrenze auf einer Höhe von ca. 442,50 m ü. NN.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich des Gebietes befindet sich ein Lagerplatz der Fa. Hochmuth. Die im Norden durch den Geltungsbereich verlaufende Schwarzenberger Straße führt zu diesem Lagerplatz.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Hierbei soll die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD) geändert werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorherrschende Bebauungsart im Ortsteil Meßnerskreith (Dorfgebiet) aufzugreifen, wird das Plangebiet ebenfalls als Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundflächenzahl – GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7. Die Obergrenzen für diese Festsetzungen gemäß § 17 BauNVO werden damit unterschritten.

Gebäudehöhen

Höhenfestsetzungen der Gebäude erfolgen sowohl über die Wandhöhen und die Dachneigungen. Die jeweiligen Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgelegte FOK-Höhe, von der in einem Umfang von 0,30 cm abgewichen werden kann. Die Festlegung FOK-Höhen erfolgt anhand von Geländeschnitten und des bereits grob geplanten Gradientenverlaufes der Planstraße.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Schwarzenberger Straße an. Ein Teil der Straße verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Fahrbahn ist derzeit nur „wassergebunden“. Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt ab hier über eine nach Süden verlaufende Stichstraße mit abschließendem Wendehammer.

Die Breite der Verkehrsfläche der Straße beträgt 5,50 m. Dadurch wird ein Begegnungsverkehr PKW / LWK gemäß Bild 17 der RAS 06 ermöglicht.

Der Wendehammer erfüllt den Flächenbedarf für das Befahren mit einem Fahrzeug bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

5.6 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 m² 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 m² 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 m².

Mit Durchführung der Maßnahmen (insgesamt 1.458 m²) kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften und Stellung der Gebäude

Die baugestalterische Festsetzung betrifft insbesondere die Dachgestaltung. Die Gebäude am derzeitigen Ortsrand zeigen hier kein einheitliches Erscheinungsbild. Die Dachformen am künftigen Ortsrand (Parzellen 2,4,5b) sollen werden auf die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach beschränkt. Bei den weiteren Parzellen sind auch Zelt- und Pultdächer zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Hauptfirstrichtung für die Hauptgebäude vorgegeben. Hier wurde im Hinblick auf die Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf eine Sudausrichtung der Dachflächen geachtet.

6 Belange der Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch des Wasserwerk Maxhütte-Haidhof. Im Norden des Gebietes verläuft eine Hauptwasserleitung DN 200. An diese Leitung wird eine Versorgungsleitung in Richtung Süden angebunden. Die Trassenführung erfolgt im geplanten Straßenraum. Die Trinkwasserversorgung und die Grundversorgung mit Löschwasser sind somit gegeben.

6.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet. Hierzu wird im Straßenbereich ein entsprechender Kanal verlegt.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist vorrangig auf einzelnen Bauparzellen zu versickern.

Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen muss in zwei Richtungen abgeleitet werden. Auf Höhe der Parzellen 3 und 4 wird die Gradienten der Fahrbahn einen Hochpunkt aufweisen. Ab hier läuft ein Teil der Straßenentwässerung in einer Rinne an der Oberfläche zum nördlich gelegenen offenen Graben. Die südlich anfallenden Niederschläge werden einer Grünfläche mit Sickermulde zugeführt.

Alle Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ zu erstellen.

6.3 Sonstige Sparten

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Bayernwerk AG. Eine Verlegung der Sparten ist im Straßenraum vorgesehen. Ein Gehweg bzw. Begleitstreifen ist derzeit nicht geplant.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schwandorf. Der geplante Wendehammer erfüllt den Flächenbedarf für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug.

7 Belange der Umwelt

Der *„Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“* liegt der Begründung als Anlage bei.

8 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens doch Anhaltspunkte für Bodendenkmäler erkannt werden, werden diese dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitgeteilt.

9 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde die schallschutztechnische Verträglichkeit der Planung mit den umliegenden Nutzungen untersucht und bewertet. Die Untersuchung (Anlage 2 zur Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis:

9.1 Verkehrslärm

Einwirkungen auf das Plangebiet

Die Orientierungswerte aus DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Verkehrslärm in Mischgebieten werden an allen Parzellen um mindestens 5 dB unterschritten.

Auswirkungen auf die Umgebung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet kann aufgrund der geringen Anzahl von 4 Parzellen vernachlässigt werden.

9.2 Anlagenlärm

Vorbelastung

Die Vorbelastung aus Anlagenlärm wurde entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten ermittelt. Nordöstlich des Umgriffes befindet sich ein Lagerplatz der Fa. Hochmuth. Dieser ist nach Angaben der Fa. Hochmuth teilweise bereits rekultiviert und wird gelegentlich kurzzeitig tagsüber zum Lagern und Sieben von Humus genutzt.

Unter diesen Voraussetzungen, die als Ansatz „auf der sicheren Seite“ berechnet wurden, ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der zukünftigen Bebauung.

Zusatzbelastung

Einwirkung auf die Umgebung

Als relevante Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sind die PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Es ergeben sich abstandsbedingt keine Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm, da die Mindestabstände der Bayerischen Parkplatzlärmstudie deutlich unterschritten werden.

Einwirkung aus den Anlagen in der Umgebung

Aus den Lärmimmissionen des Lagerplatzes der Fa. Hochmuth als relevanter Schallquelle ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

9.3 Gesamtlärmbetrachtung

Aus der Überlagerung der Verkehrslärmimmissionen mit den Anlagenlärmimmissionen ergeben sich keine weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

9.4 Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen und damit Festsetzungen zum Schallschutz sind aufgrund der Lärmimmissionssituation nicht erforderlich.

Aufgestellt: Regenstauf, den 19.05.2020