9. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MAXHÜTTE-SÜD“

Stadt Maxhütte-Haidhof:

.....
Rudolf Seidl
1. Bürgermeister
Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

23. Februar 2023

Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

9. ÄNDERUNG
des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Allgemeines Wohngebiet „Maxhütte-Süd“ im Bereich Flur-Nrn. 758 und 758/33 der Gemarkung Leonberg

Begründung
und artenschutzrechtliche Betrachtung

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL 4

Begründung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung 5

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 5
1.1 Anlass und Ziel der Planung 5
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets 5
1.3 Bestehendes Planungsrecht 5
1.4 Grundzüge der Planung 5

2. Wesentliche Belange der Planung 6
2.1 Geplante Nutzungen 6
2.2 Gestaltung 6
2.3 Immissionsschutz 6
2.4 Einbindung in die Umgebung 6
2.5 Erschließungsanlagen 6

3. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Betrachtung 7
3.1 Begründung der Festsetzungen 7
3.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 7
3.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 7

4. Umweltbericht / Umweltprüfung 7

5. Flächenbilanz 8

Anlagen:

Planzeichnung 9. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 BauGB), der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO) i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt die Stadt Maxhütte-Haidhof folgende

Satzung

zur 9. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Maxhütte-Süd“ auf Flur-Nrn. 758 und 758/33 der Gemarkung Leonberg, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Der Bebauungsplan für die 9. Änderung des Allgemeinen Wohngebiets „Maxhütte-Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan vom …….. wird beschlossen.

§ 2 Die 9. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Begründung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Maxhütte-Haidhof plant die 9. Änderung des Bebauungsplans „Maxhütte-Süd“ in einem südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Urplans, um den Bauleitplan an die geänderten Planungsabsichten anzupassen.
Geplant ist die Umwidmung des bisherigen größeren Bolzplatzes zu einem Bereich für Sport- und Spielanlagen, in dem zum einen ein kleinerer Bolzplatz und eine Streetballanlage geschaffen werden sollen. Dort soll auch ein kleines Gebäude (als Container mit Überdachung) entstehen.
Zum anderen ist die Errichtung einer kleinen Dirt-Bike-Strecke im südlichen Teil des Bereichs für Sport- und Spielanlagen geplant.
Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet, und damit an die aktuell bereits stattfindende Nutzung angepasst.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Bereich der geplanten 9. Änderung umfasst eine Fläche von 3.682 m².
Dabei nimmt der Bereich für Sport- und Spielanlagen 3.523 m² (Bereich Dirtbahn 2.251 m², Bereich Bolzplatz/Streetball 1.002 m²) und die Fläche für die Landwirtschaft 429 m² ein.
Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplans.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Die rechtskräftige Planzeichnung des zu ändernden Teils des Bebauungsplans ist auf der Planzeichnung dargestellt. Ausgewiesen sind aktuell Grünflächen mit Bolzplatz. Der im Bebauungsplan dargestellte Bolzplatz erstreckt sich im Süden auf eine kleine Teilfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.
Da die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

1.4 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung, einen Grünzug mit Sport- und Spielanlagen und großzügigen Gehölzstrukturen im südlichen Teil des Geltungsbereichs, im Übergang zur freien Landschaft, zu schaffen, wird nicht verändert. Lediglich die Nutzungsarten der Sport- und Spielanlagen sollen angepasst werden.

2. Wesentliche Belange der Planung

2.1 Geplante Nutzungen

Wie eingangs erläutert, soll mit der vorliegenden Änderung die Errichtung einer Dirt-Bahn und einer Streetballanlage ermöglicht werden. Der ausgewiesene große Bolzplatz soll dabei verkleinert werden.
Im Bereich der nördlichen Sport- und Spielanlagen soll die Errichtung eines kleinen Gebäudes bzw. eines Containers mit angegliederter Überdachung zulässig sein. Das Gebäude dient ausschließlich als Lagermöglichkeit für Geräte und Ausstattungen, die unmittelbar der Bewirtschaftung und Unterhaltung der vorgesehenen Freizeiteinrichtungen dienen. Eine kleine Überdachung soll als Unterstellmöglichkeit dienen.
Um einen reibungslosen Ablauf der Freizeitnutzungen zu gewährleisten, wird zwischen dem Bereich Bolzplatz/Streetball und der Dirt-Bike-Bahn ein Ballfangzaun errichtet.

2.2 Gestaltung

Besondere gestalterische Anforderungen ergeben sich im vorliegenden Fall nicht. Dies gilt auch für das kleine Gebäude, da sich dieses den Sport- und Spielanlagen unterordnet, und aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen visuell nicht in Erscheinung tritt. Es wird lediglich eine Wandhöhe festgesetzt.

2.3 Immissionsschutz

Relevante Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ergeben sich durch die Planung nicht. Die Errichtung der geplanten Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
Nach einem Urteil des VG Augsburg vom 16.02.2021 wird die Emissionsrelevanz einer Dirt-Bike-Anlage sogar geringer eingeschätzt als diejenige eines Bolzplatzes. Dem in § 15 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme wird dementsprechend Rechnung getragen.

2.4 Einbindung in die Umgebung

Die Einbindung in die Umgebung ist aufgrund der bestehenden, umfangreichen Gehölzbestände im Westen, Norden und Osten, welche erhalten werden, bereits optimal gegeben.

2.5 Erschließungsanlagen

Gesonderte Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

3. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Betrachtung

3.1 Begründung der Festsetzungen

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Errichtung der geplanten Sport- und Spielanlagen werden Festsetzungen durch Planzeichen getroffen.
Zusätzliche textliche Festsetzungen sind im vorliegenden Fall nicht veranlasst.
Festgesetzt werden die Bereiche für Sport- und Spielanlagen, die den größten Teil des Änderungsbereichs umfassen. Außerdem wird die Zulässigkeit eines kleinen Gebäudes mit Überdachung bis 200 m² Grundfläche festgesetzt, das unmittelbar der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Sport- und Spielanlagen dient.
Die zulässige Wandhöhe wird mit 4,5 m, bezogen auf das vorhandene Gelände bei Gebäudemitte, definiert. Die Lage des Gebäudes wird nicht festgesetzt, und kann gegenüber den Standortvorschlag in der Planzeichnung noch lagemäßig verändert werden. Dies gilt auch für die Bahn des Dirt-Bike-Parcours. Die nicht als Bahnen dienenden Flächen werden begrünt (Rasen, Wiese).

3.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht ohne Zulassung weiterer Versiegelungen überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Im vorliegenden Fall wird ein kleines Gebäude zugelassen. Die sehr geringe Versiegelung bewegt sich unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit, so dass hierfür keine Ausgleichspflicht ausgelöst wird.
Gleiches gilt für die Sport- und Spielanlagen, die bereits (als Bolzplatz) zulässig waren. Zwar wird der Boden im Bereich der Dirt-Bahnen verändert. Allerdings sind die Bodenprofile auch bei einem Bolzplatz verändert, und es werden keine Versiegelungen hervorgerufen. Die Bereiche zwischen den Bahnen werden als Grünfläche gestaltet (Rasen, Wiese), so dass die Veränderungen vergleichsweise gering sind.
Dementsprechend ergibt sich durch die vorliegend geänderten Planungsabsichten keine Erfordernis eines zusätzlichen Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

3.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die geplante 9. Änderung des Bebauungsplans sind keine Tatbestände erkennbar, die artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG tangieren würden.
Sämtliche prüfungsrelevante Arten sind nicht anders betroffen als durch die bereits zulässigen Nutzungen.

4. Umweltbericht / Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung wird im Sinne des § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

5. Flächenbilanz

- Änderungsbereich gesamt:	3.682 m²
- Sport- und Spielanlagen Bereich Dartbahn:	2.251 m²
- Sport- und Spielanlagen Bereich Bolzplatz/Streetball:	1.002 m²
- Fläche für die Landwirtschaft (bisher als Bolzplatz gewidmet):	429 m²

Aufgestellt: 23.02.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten