Maxhütte Haidhof
Eine Stadt zeigt Gesicht.

www.maxhuette-haidhof.de

Stadt Maxhütte-Haidhof · Postfach 1127 · 93139 Maxhütte-Haidhof

An alle Mitglieder des Bauausschusses

Ansprechpartner/in:
Frau Julia Schmid

Telefon: 0 94 71 / 30 22 - 57
Telefax: 0 94 71 / 30 22 - 657
julia.schmid@maxhuette-haidhof.de

Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Datum: 15. Januar 2019

Einladung zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses der Wahlperiode 2014/2020 in Maxhütte-Haidhof ein.

Die Sitzung findet am

Mittwoch, 23.01.2019, um 15:30 Uhr

In der Stadthalle -Mehrzweckraum- 1. Obergeschoss statt.

Sollten Sie aus einem wichtigen Grund an der Teilnahme verhindert sein, bitte ich Sie, unter Angabe des Grundes die Stadtverwaltung, Herrn Haslbeck, Tel. 09471/3022-15 oder Frau Schmid, Tel. 09471/3022-57, zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Susanne Plank
Erste Bürgermeisterin

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses am Mittwoch, 23.01.2019, um 15:30 Uhr

Öffentlich beschließend

1. Bauanträge

2. Vollzug der Beschlüsse aus der Sitzung vom 21.11.2018
Vorlage: 2019/0022

3. Gewerbegebiet Birkenzell; Antrag auf Einrichtung eines Parkverbotes für LKW
Vorlage: 2019/0025

4. Baugebiet "Alter Pirkenseer Weg"; Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches
Vorlage: 2019/0026

5. Verau, Teublitzer Straße; Errichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h
Vorlage: 2019/0041

6. Feuerwehrgerätehaus Leonberg; Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2019/0034

7. Feuerwehrgerätehaus Meßnerskreith; Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2019/0035

8. Kooperation "Trinkwasserschutz Oberpfälzer Jura"; Beauftragung einer Projektstudie
Vorlage: 2019/0038

Nichtöffentlich vorberatend

9. VgV-Verfahren Grundschulanbau und Mensa
Vorlage: 2018/0232

10. Straßenausbau Robert-Koch-Straße, Virchowstraße und Heldstraße; Vergabe Planungsauftrag, Genehmigung Entwurf und Auftrag zur Ausschreibung der Maßnahme
Vorlage: 2019/0036

11. Sanierungsmaßnahme Turnhalle der Mittelschule Maxhütte-Haidhof; Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2019/0031

12. Nutzungsänderung Erweiterung Bibliothek EG, Nutzungsänderung ehemalige Wohnung im OG als Büro, Umbau Zugang zum Aufzug, Aufzugsänderung; Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2019/0032

13. Umbau Erdgeschoss Rathaus Maxhütte-Haidhof; Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2019/0033

14. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); (Teil-)Aufhebung im Bereich Neue Mitte Maxhütte und Grundsatzbeschluss zur Gesamtüberplanung
Vorlage: 2019/0010

15. Baugebiet Maxhütte-Ost IV (WA); 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen
Vorlage: 2018/0245

16. Baugebiet Maxhütte-Ost IV (WA); 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2018/0247

17. Baugebiet Maxhütte-Ost V; 30. Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen
Vorlage: 2019/0003

18. Baugebiet Maxhütte-Ost V; 30. Flächennutzungsplanänderung; Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2019/0004

19. Baugebiet Maxhütte-Ost V; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen
Vorlage: 2019/0005

20. Baugebiet Maxhütte-Ost V; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Satzungsbeschluss
Vorlage: 2019/0006

21. Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; 32.Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen
Vorlage: 2019/0012

22. Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; 32.Flächennutzungsplanänderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2019/0013

23. Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen
Vorlage: 2019/0014

24. Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2019/0015

25. Baugebiet Maxhütte-Ost V; Abschluss eines Erschließungsvertrages
Vorlage: 2019/0007

26. Bekanntgaben

27. Anfragen

Vorlagen-Nr. 2019/0022, Aktenzeichen:

TOP 2 Vollzug der Beschlüsse aus der Sitzung vom 21.11.2018

I.
Sachverhalt:

1. **Maxhütte, St.-Barbara-Straße; Antrag auf Blumenkübel/Abstandshalter**
   Der Beschluss, keine Pflanzkübel aufzustellen, wurde den Beteiligten mitgeteilt.

2. **Leonberg, Hölzlbergstraße; Antrag auf absolutes Halteverbot**
   Der ablehnende Beschluss wurde dem Antragsteller mitgeteilt.

3. **Stadlhof, GVS Stadlhof/Winkerling; Antrag auf Versetzung der Ortstafel**
   Die Ortstafeln wurden aufgestellt, die vorhandene Ortstafel wurde nach vorne versetzt. Das Vorfahrtsschild bei Einmündung zu Baugebiet Stadlhof wurde vor die Einmündung versetzt.

4. **Abbau Stoppschild bei SAD 5 Winkerling/Meier-Kreuzung**
   Der Beseitigungsanordnung vom LRA SAD zur Beseitigung des Stoppschildes und Anbringung des Vorfahrtachtensschildes wurde Folge geleistet.

Vorlagen-Nr. 2019/0025, Aktenzeichen:

TOP 3	Gewerbegebiet Birkenzell; Antrag auf Einrichtung eines Parkverbotes für LKW

I.
Sachverhalt:

Antragsteller ist die Fam. Bachfischer Angela und Martin, Obagstr. 8.
Beklagt wird die Nutzung der ehemaligen Firma Sebode und die Hans-Böckler-Str. als LKW-Parkplatz, insbesondere der Lärm der LKW mit Kühlaggregaten, die nach Ansicht des Antragstellers die Nutzung ihres Gartens und der Terrasse kaum mehr möglich machen.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Der Antrag wird abgelehnt.

Vorlagen-Nr. 2019/0026, Aktenzeichen:

TOP 4	**Baugebiet "Alter Pirkenseer Weg"; Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches**

I.
Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss an der Sitzung vom 26.09.2018 gebeten, zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches vorliegen.

Bei einer Ortsbesichtigung durch Fr. Schmitzberger, Hr. Schindler und eines Vertreters der PI BUL wurden die Erfordernisse der VwV-StVO zu den Zeichen

325.1
und des Zeichens 325.2

mit den baulichen Voraussetzungen abgeglichen und für positiv befunden.

Kartentitel

Erstellt für Maßstab 1:1.377

0 80 m

Ersteller Schindler, Bernd (Stadt Maxhütte-Ha chindler)

Erstellungsdatum 10.01.2019

Stadtverwaltung Maxhütte-Haidhof

Regensburger Str. 18

LOGO

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Baugebiet „Alter Pirkenseer Weg“ wird als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechender Beschilderung ausgewiesen.

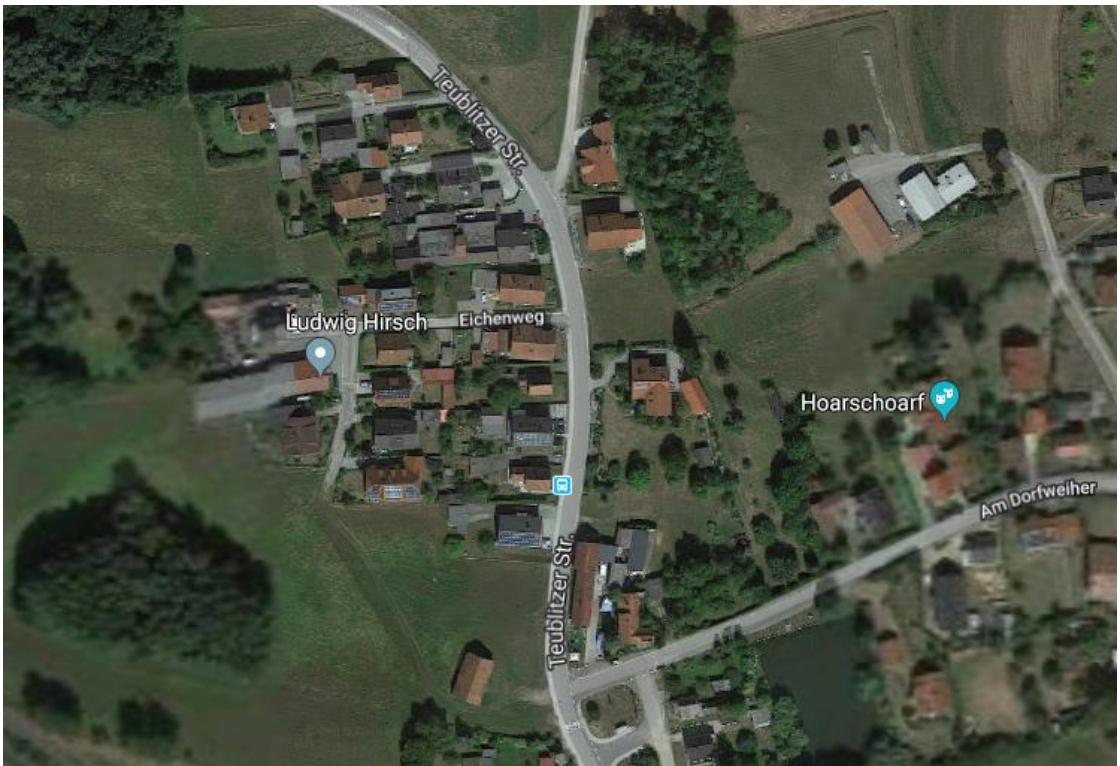
Vorlagen-Nr. 2019/0041, Aktenzeichen:

TOP 5	**Verau, Teublitzer Straße; Errichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h**

I.
Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2010 hat der Verkehrsausschuss beschlossen, bei der Teublitzer Straße im Bereich Verau eine Beschränkung auf 30 km/h anzuordnen.
Die Anordnung wurde damals von der Regierung der Oberpfalz beanstandet und musste daher aufgehoben werden.

Inzwischen gibt es immer wieder Beschwerden über die erhöhte Geschwindigkeit und das massive Verkehrsaufkommen durch die Verfüllung der Grube.
Es ist im Bereich der Ortsdurchfahrt immer wieder zu Gefahrensituationen gekommen, insbesondere auch im Bereich der Ortseingänge und des Spielplatzes.
Frau Frieser-Lösche hat 2018 einen Antrag gestellt, auf 30 km/h zu beschränken. Die Teublitzer Ton, vertreten durch Herrn Stephan Ebensberger, stellt ebenfalls einen gleichlautenden Antrag.
Er ist bestrebt, die Kunden und deren Fahrer durch Fahreranweisungen anzuhalten, mit gemäßigtem Tempo durch Verau zu fahren. Dies gelingt in vielen Fällen, ein Tempolimit würde diese Maßnahme jedoch erleichtern.
Eine erneute Initiative 2017 durch Stadlbauer Josef dahingehend, mit der Begründung eines an der Straße liegenden Spielplatzes und der daraus zu erwartenden Gefahrensituationen, wurde vom Landratsamt , Herr Domaier, als nicht rechtlich relevant erachtet, um auf der Hauptverkehrsstraße , Teublitzer Str., eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zu befürworten.



Vorlagen-Nr. 2019/0034, Aktenzeichen:

TOP 6	**Feuerwehrgerätehaus Leonberg; Vergabe Planungsauftrag**

I.
Sachverhalt:

Wegen verschärfter Brandschutzauflagen und geänderter Unfallverhütungsvorschriften ist ein Umbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses der FFW Leonberg unumgänglich. Im Rahmen der amtlichen Brandschutzprüfung wurde das Fehlen eines zweiten vorschriftsmäßigen Fluchtweges des Übungsraumes der Blaskapelle im Obergeschoss beanstandet.

Gemäß UVV ist eine Trennung von Fahrzeugunterstand und Umkleide heute zwingend vorgeschrieben.

Das Büro Preihsl & Schwan bietet die dafür erforderliche Genehmigungsplanung in den Leistungsphasen 1 – 4 an. Die Maßnahme ist in Honorarzone III, Mindestsatz einzuordnen. Für die Planungsleistung einschließlich Brandschutznachweis errechnet sich ein Gesamthonorar in Höhe von 14.171,51 € brutto.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Büro Preihsl & Schwan, Burglengenfeld wird mit der Planung in den Leistungsphasen 1 – 4 einschließlich Brandschutznachweis zu einem Honoraransatz in Höhe von 14.171,51 € beauftragt.

Vorlagen-Nr. 2019/0035, Aktenzeichen:

TOP 7	**Feuerwehrgerätehaus Meßnerskreith; Vergabe Planungsauftrag**

I.
Sachverhalt:

Wegen verschärften Brandschutzauflagen und geänderter Unfallverhütungsvorschriften ist ein Umbau bzw. Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus der FFW Meßnerskreith unumgänglich. Im Rahmen der amtlichen Brandschutzprüfung wurde das Fehlen eines zweiten vorschriftsmäßigen Fluchtweges im Obergeschoss (Schulungsraum, WC-Anlage, Büro Kommandant) beanstandet.

Gemäß UVV ist eine Trennung von Fahrzeugunterstand und Umkleide heute zwingend vorgeschrieben.

Das Büro TGAwerk bietet die dafür erforderliche Genehmigungsplanung in den Leistungsphasen 1 – 4 an. Die Maßnahme ist in Honorarzone III, Mindestsatz einzuordnen. Für die Planungsleistung einschließlich Brandschutzkonzept errechnet sich ein Gesamthonorar in Höhe von € brutto.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Büro TGAwerk, Maxhütte-Haidhof erhält den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 1 – 4 einschließlich Brandschutzkonzept zu einem Honoraransatz in Höhe von €.

Vorlagen-Nr. 2019/0038, Aktenzeichen:

TOP 8	**Kooperation "Trinkwasserschutz Oberpfälzer Jura"; Beauftragung einer Projektstudie**

I.
Sachverhalt:

Die letzte Beiratssitzung fand am 05.12.2018 statt. Hauptthema war unter anderem die Sicherung der einzelnen Wasserversorgungen über ein zweites Standbein.

Gerade beim Ausfall einer größeren Brunnenanlage durch irgendwelche Störfälle wird es für den Wasserversorger schwierig, dass benötigte Trinkwasser für den Gemeindebereich zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, welche Verbundleitungen möglich wären, um im Fall des Falles auf benachbarte Wasserversorgungen zugreifen zu können. Im Rahmen einer Projektstudie soll eine Gefährdungsanalyse sowie eine Risikobetrachtung für den jeweiligen Wasserversorger erstellt werden, um auf dieser Grundlage weiter planen zu können, welche Verbunde Sinn machen. Es ist auch daran gedacht, größere Verbundleitungen ins Auge zu fassen, da gerade bei Wasserversorgungen von Gemeinden in gleichen oder angrenzenden Einzugsgebieten die Trinkwassersicherstellung bei einem Störfall problematisch werden könnte. Der Anteil der Stadt Maxhütte-Haidhof an der Gefährdungsanalyse für das gesamte Kooperationsgebiet beträgt ca. 8.000 €.

II.
Verwaltungsvorschlag:

1. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung in Maxhütte-Haidhof ist es sinnvoll, ein zweites Standbein zur Grundversorgung aufzubauen.
2. Die Stadt Maxhütte-Haidhof beteiligt sich an den Kosten für eine Projektstudie zur Gefährdungsanalyse.
3. Der Zweckverband Laber-Naab übernimmt die Führung der Arbeitsgruppe und beantragt auch die Fördermittel für die Planungsleistungen.
4. Der Kostenanteil der Stadt beträgt ca. 8.000 €.

Vorlagen-Nr. 2018/0232, Aktenzeichen:

TOP 9	**VgV-Verfahren Grundschulanbau und Mensa**

Vorlagen-Nr. 2019/0036, Aktenzeichen:

TOP 10	**Straßenausbau Robert-Koch-Straße, Virchowstraße und Heldstraße; Vergabe Planungsauftrag, Genehmigung Entwurf und Auftrag zur Ausschreibung der Maßnahme**

I.
Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme Sanierung Wasser und Kanal in der Robert-Koch-Straße/Virchow- und Heldstraße wurde festgestellt dass der vorhandene Straßenaufbau nicht fachgerecht vorhanden ist und die Straßenzüge nach der Sanierungsmaßnahme neu aufgebaut werden müssen. Bei einem Ortstermin im Juli 2018 wurde von Herrn Böckl vom IB Weiß dem Bauausschuss der Stadt Maxhütte-Haidhof der nicht fachgerechte vorhandene Straßenaufbau gezeigt und ein möglicher Straßenausbauentwurf erläutert. In seiner Sitzung vom 26.07.2018 hat der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof dann einem Vollausbau der Straßenzüge Robert-Koch-Straße, Virchow- und Heldstraße mit einer Kostenschätzung für den Ausbau in Höhe von 560.000EUR grundsätzlich zugestimmt.

Das Planungsbüro Weiß aus Neunburg vorm Wald bietet die erforderlichen Planungsleistungen in den Leistungsphasen 3 und 5-9 an. Die Maßnahme ist in Zone II, Mindestsatz einzuordnen. Für die Gesamtleistung errechnet sich ein Honorar in Höhe von 67.319,75EUR

Der Entwurf zum Straßenausbau liegt vor und wird vom IB Weiß vorgestellt. Die Kostenberechnung für den Straßenausbau der Robert-Koch-Straße/Virchow- und Heldstraße liegt bei 750.000,00EUR, ohne Honorarkosten.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Planungsbüro Weiß aus Neunburg vorm Wald erhält den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 3 und 5-9 zu einem Honorarsatz von 67.319,75EUR.

Dem Straßenausbauentwurf vom IB Weiß wird zustimmt und das IB Weiß wird beauftragt die Baumaßnahme Straßenausbau in der Robert-Koch-Straße/Virchow- und Heldstraße auszuschreiben.

Vorlagen-Nr. 2019/0031, Aktenzeichen:

TOP 11	**Sanierungsmaßnahme Turnhalle der Mittelschule Maxhütte-Haidhof; Vergabe Planungsauftrag**

I.
Sachverhalt:

Die Turnhalle der Mittelschule Maxhütte-Haidhof bedarf nach rund 55 Jahren Nutzung durch Schulklassen und Vereine einer Generalsanierung. Erforderliche Maßnahmen sind:

- Ertüchtigung des Brandschutzes
- Ertüchtigung des Schallschutzes
- Energetische Sanierung
- Erneuerung Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation
- Einbau eines barrierefreien WC´s

Das Architekturbüro Koller hat im Rahmen einer Studie die vorläufigen Investitionskosten in Höhe von 1,5 Mio. € berechnet und einen Zuwendungsantrag erstellt.

Nach Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz ist die Maßnahme grundsätzlich förderfähig und wird über das Förderprogramm „Kommunalinvestitionsprogramm Schulinfrastruktur KIP-S“ mit bis zu 90 % gefördert. Ein Bewilligungsbescheid ergeht in Kürze mit der Maßgabe, umgehend mit der Maßnahme zu beginnen.

In seiner Sitzung am 04.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, das Architekturbüro Koller mit der Planung zu beauftragen. Das Architekturbüro Koller, Burglengenfeld bietet die erforderlichen Planungsleistungen in den Leistungsphasen 1 – 9 an. Die Maßnahme ist in Zone III Mindestsatz einzuordnen. Für die Gesamtleistung errechnet sich ein Honorar in Höhe von 99.642,75 € brutto. Die Kosten der Studio werden mit dem Gesamthonorar verrechnet.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Büro Koller, Burglengenfeld erhält den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 1 – 9 zu einem Honoraransatz von 99.642,75 €.

Vorlagen-Nr. 2019/0032, Aktenzeichen:

TOP 12	**Nutzungsänderung Erweiterung Bibliothek EG, Nutzungsänderung ehemalige Wohnung im OG als Büro, Umbau Zugang zum Aufzug, Aufzugsänderung; Vergabe Planungsauftrag**

I.
Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 08.03.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung der Bibliothek im Mehrgenerationenhaus beschlossen und das Architekturbüro Koller, Burglengenfeld mit den Planungsarbeiten beauftragt.

Das Planungsbüro bietet die erforderlichen Planungsleistungen in den Leistungsphasen 1 – 9 an. Die Maßnahme ist in Zone III Mindestsatz einzuordnen. Für die Gesamtleistung errechnet sich ein Honorar in Höhe von 42.721,-- € brutto.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Architekturbüro Koller, Burglengenfeld erhält den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 1 – 9 zu einem Honoraransatz von 42.721,-- €.

Vorlagen-Nr. 2019/0033, Aktenzeichen:

TOP 13	**Umbau Erdgeschoss Rathaus Maxhütte-Haidhof; Vergabe Planungsauftrag**

I.
Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29.11.2018 hat der Stadtrat dem Vorentwurf mit Kostenschätzung zum Rathausumbau zugestimmt und das Architekturbüro Koller mit der Weiterführung der Maßnahme beauftragt.

Das Büro bietet die erforderlichen Planungsleistungen in den Leistungsphasen 1 – 9 an. Die Maßnahme ist in Zone III, Mindestsatz einzuordnen. Für die Gesamtleistung errechnet sich ein Honorar in Höhe von 86.394,-- € brutto.

II.
Verwaltungsvorschlag:

Das Architekturbüro Koller, Burglengenfeld erhält den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 1 – 9 zu einem Honoraransatz von 86.394,-- €.

Vorlagen-Nr. 2019/0010, Aktenzeichen:

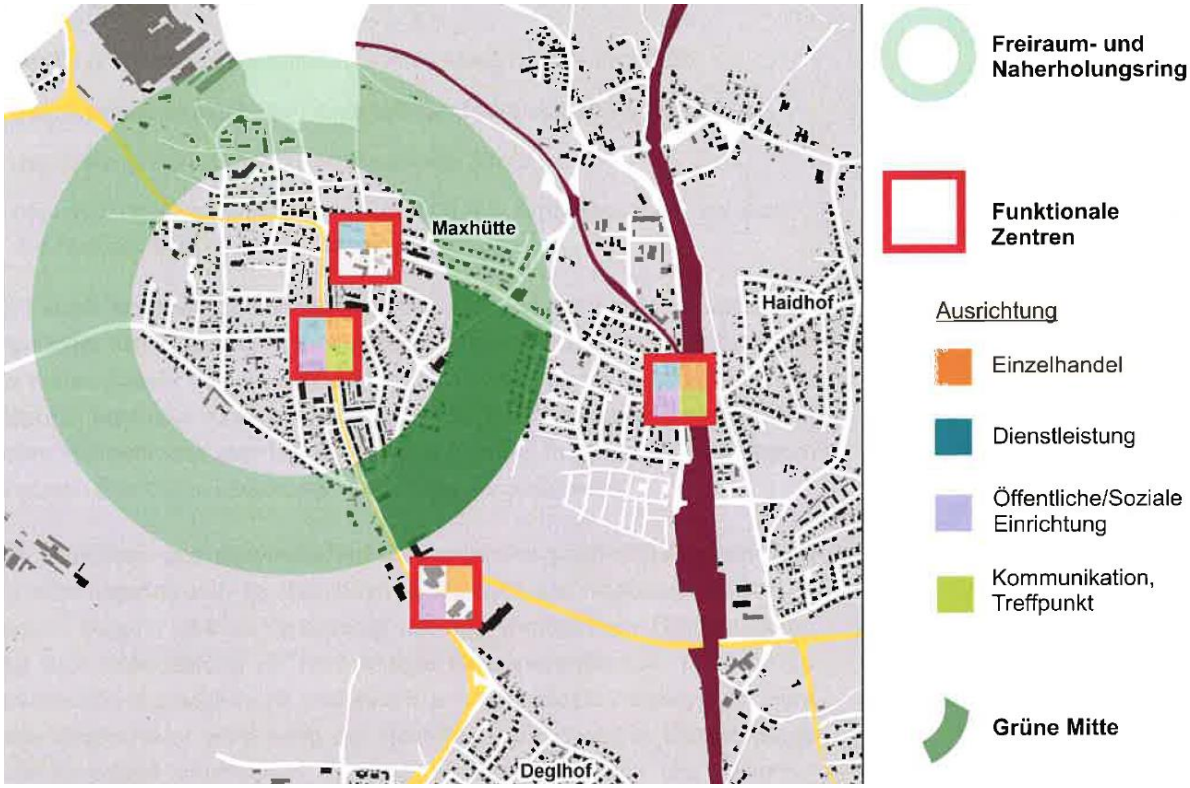
TOP 14	**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); (Teil-)Aufhebung im Bereich Neue Mitte Maxhütte und Grundsatzbeschluss zur Gesamtüberplanung**

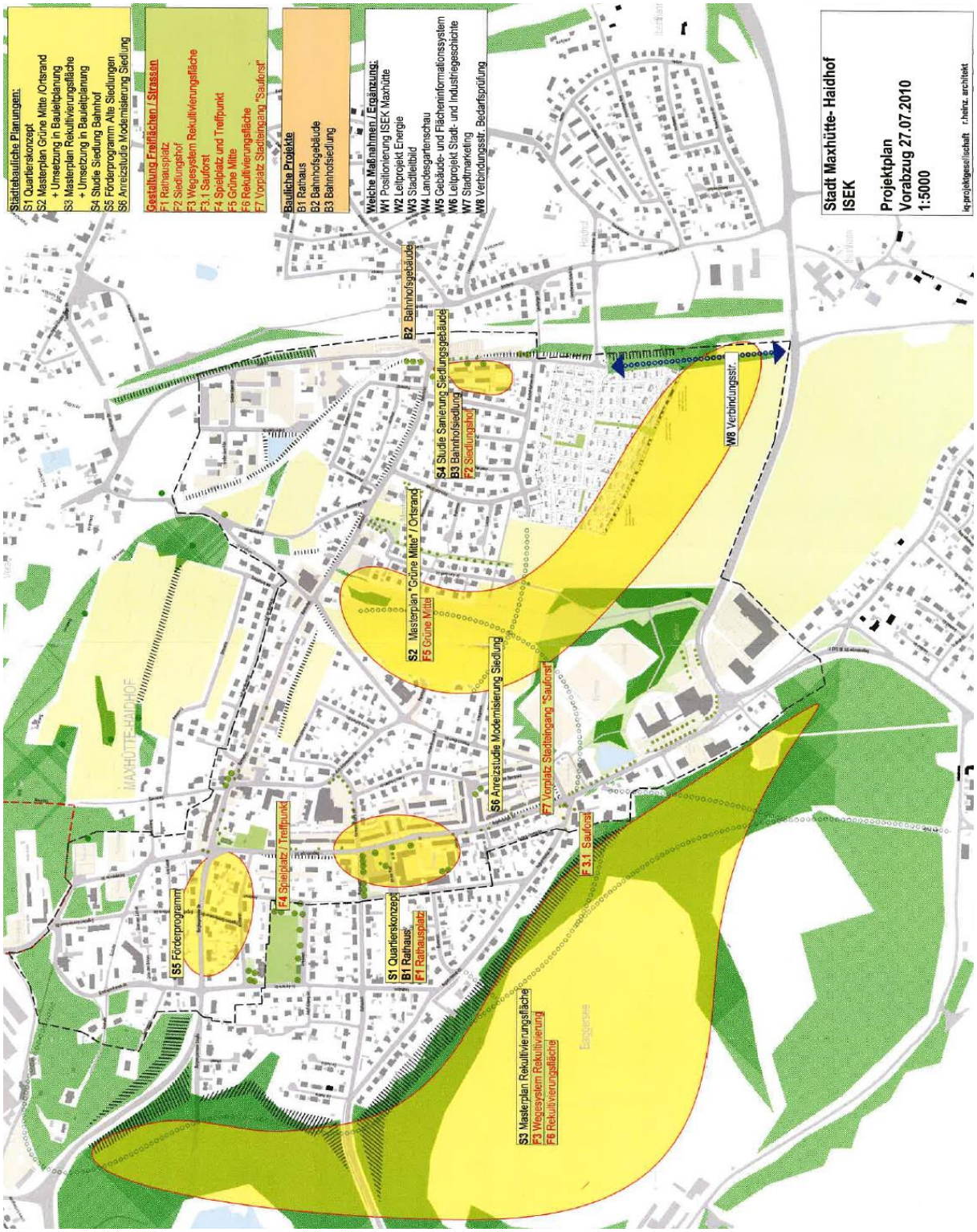
I.
Sachverhalt:

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Maxhütte-Haidhof von 2010 (ISEK) sieht zwar als Datengrundlage eine grundsätzlich positive Bevölkerungsentwicklung vor, allerdings bildet die Prognose die tatsächliche Entwicklung in diesem Bereich nicht ab.
Die Prognose errechnet von 2010 bis 2028 einen Bevölkerungsanstieg von 4,5% - tatsächlich ist die Bevölkerung schon bis Ende 2018 um 10,9% angestiegen.

Das darauf aufbauende ISEK sieht deshalb nur eine sehr eingeschränkte Weiterentwicklung des Kernstadtgebiets –und auf wesentlichen Entwicklungsflächen östlich und nördlich des Stadtparks nur eine Grünflächennutzung und Ortsranddefinierung entlang der bestehenden Baugebiete vor. Das ISEK ist insoweit in wesentlichen Kernaussagen aber als überholt anzusehen.
Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat sich in seiner Klausurtagung vom 20.09.2018 u.a. mit der grundsätzlichen Überplanung der Freiflächen zwischen Fa. Geigl, Stadtpark, Kreisstraße und den bestehenden „Maxhütte-Ost-Baugebieten“ befasst und hier nicht nur eine bloße Grünflächenplanung, sondern auch eine städtebauliche und funktionelle Überplanung mit unterschiedlichen Nutzungen und unter Festlegung eines übergeordneten Verkehrswegenetzes in grundsätzlicher Anlehnung an den städtebaulichen Wettbewerb von 1994 ins Auge gefasst, um den Ansprüchen der Zukunft an die Stadt Maxhütte-Haidhof in ihrer Kernstadt besser erfüllen zu können und um sich diesbezüglich entsprechend aufstellen zu können.
Schon aus diesen Gründen ist das ISEK aus 2010 formell in diesem Bereich aufzuheben. Daneben stünde das ISEK als Selbstbindung der Stadt Maxhütte-Haidhof einer Ausweisung des Baugebiets Maxhütte-Ost V widersprechend entgegen. Die Bauleitplanung diesbezüglich wäre dann insoweit unzulässig, obwohl das Baugebiet sehr wohl einen Baustein für die im vergangenen Jahr im Rahmen der Klausur festgelegten Planungsabsichten des Stadtrates darstellen.
Der grundsätzliche Charakter der 2010 bestimmten funktionalen Zentren (=Entwicklungsschwerpunkte) soll zunächst aber erhalten bleiben, solange sich nicht aus der Neuüberplanung der o.g. Fläche ergibt, dass sich auf Grund der Überplanung der Neuen Mitte Maxhütte eine Änderung hierzu ergibt. Ebenso soll der Gedanke aus ISEK insoweit erhalten bleiben, dass in der Neuen Mitte Maxhütte eine strukturierte Grünflächenplanung vorzunehmen erhalten bleiben.
Gleichwohl zeigt die generelle Bauentwicklung in der Stadt Maxhütte-Haidhof, dass hier ein erheblicher Handlungsbedarf besteht –auch und gerade, was eine städtebaulich-funktionelle Aufwertung im Bereich Neue Mitte Maxhütte und die Schaffung einer integrierten sozialen Infrastruktur angeht, so dass eine Neubeplanung –ob als Entwicklungsgebiet, im Rahmen des Flächennutzungsplanes oder einer grundlegenden Fortschreibung des ISEK´s- mag an dieser

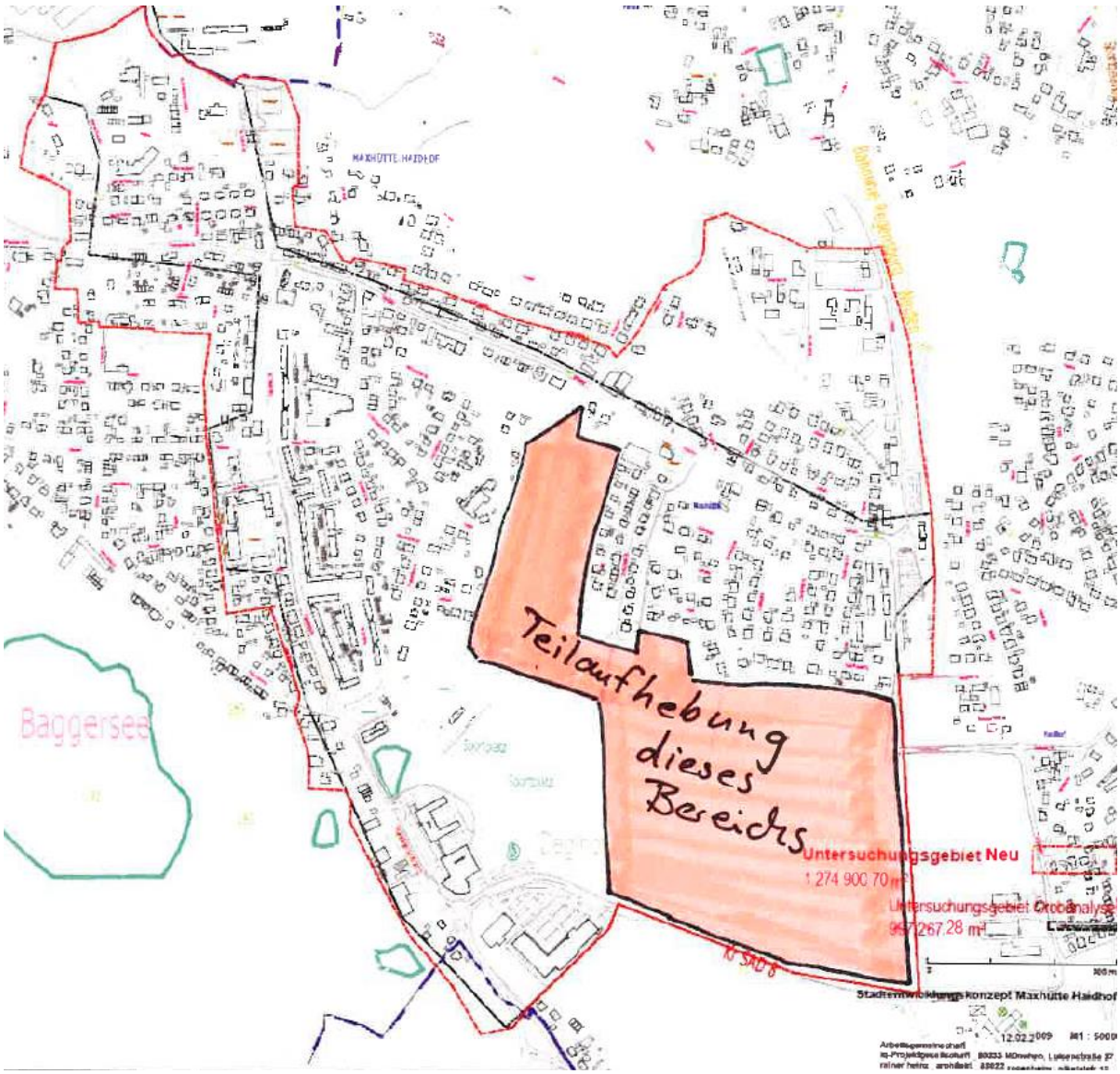
Stelle aber noch nicht von Belang sein –wichtig in diesem Zusammenhang ist aber eine entschlossene Herangehensweise an diese Überplanung.




Städtebauliche Planungen:
S1 Quartierskonzept
S2 Masterplan Grüne Mitte /Ortsrand
+ Umsetzung in Bauleitplanung
S3 Masterplan Rekultivierungsfläche
+ Umsetzung in Bauleitplanung
S4 Studie Siedlung Bahnhof
S5 Förderprogramm Alte Siedlungen
S6 Anreizstudie Modernisierung Siedlung
Gestaltung Freiflächen / Strassen
F1 Rathausplatz
F2 Siedlungshof
F3 Wegesystem Rekultivierungsfläche
F3.1 Sauforst
F4 Spielplatz und Treffpunkt
F5 Grüne Mitte
F6 Rekultivierungsfläche
F7 Vorplatz Stadteingang "Sauforst"
Bauliche Projekte
B1 Rathaus
B2 Bahnhofsgebäude
B3 Bahnhofsiedlung
Welche Massnahmen / Ergänzung:
W1 Positionierung ISEK Maxhütte
W2 Leitprojekt Energie
W3 Stadtleitbild
W4 Landesgartenschau
W5 Gebäude- und Flächeninformationssystem
W6 Leitprojekt Stadt- und Industriegeschichte
W7 Stadtmarketing
W8 Verbindungsstr. Bedarfsprüfung
Stadt Maxhütte- Haidhof
ISEK
Projektplan
Vorabzug 27.07.2010
1:5000
ig-projektgesellschaft r.heinz. architekt
B2 Bahnhofsgebäude
S4 Studie Sanierung Siedlungsgebäude
B3 Bahnhofsiedlung
F2 Siedlungshof
W8 Verbindungsstr.
S2 Masterplan "Grüne Mitte" / Ortsrand
F5 Grüne Mitte
S6 Anreizstudie Modernisierung Siedlung
F7 Vorplatz Stadteingang "Sauforst"
F 3.1 Sauforst
F4 Spielplatz / Treffpunkt
S5 Förderprogramm
S1 Quartierskonzept
B1 Rathaus
F1 Rathausplatz
S3 Masterplan Rekultivierungsfläche
F3 Wegesystem Rekultivierung
F6 Rekultivierungsfläche
MAXHÜTTE-HAIDHOF

II.
Verwaltungsvorschlag:

1. Der Stadtrat hebt das ISEK von 2010 im Bereich der diesem Beschluss dargestellten Karte auf, wobei sich die Stadt Maxhütte-Haidhof verpflichtet, zeitnah eine städtebauliche Neuüberplanung der Neue Mitte Maxhütte in diesem Bereich vorzunehmen, um künftige Defizite in der sozialen Infrastruktur, den Bereichen Versorgung und Dienstleistungen unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionellen und verkehrstechnischen Aspekten zu vermeiden. Die städtebauliche Idee eines strukturierten Grünzuges soll grundsätzlich auch bei der Neuüberplanung berücksichtigt werden.
2. Das ISEK aus 2010 behält im Übrigen seine Gültigkeit, es sei denn, im Zuge der Neuüberplanung ergibt sich z.B. für die funktionalen Zentren eine Änderung. Das ISEK wird in diesem Falle entsprechend angepasst.



Vorlagen-Nr. 2018/0245, Aktenzeichen:

TOP 15	**Baugebiet Maxhütte-Ost IV (WA); 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

I.
Sachverhalt:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, dass eine Wohnbebauung auf einer Fläche von ca. 3 ha auf der westlichen Teilfläche der Flurnummer 63, Gem. Maxhütte-Haidhof ermöglicht werden soll.
Hierzu muss der Bebauungsplan Maxhütte-Ost IV wie folgt geändert werden:

- Verlängerung der Alois-Gall-Straße im nordwestlichen Bereich der Ortsstraße Zum Stadtpark an Stelle der bisher festgesetzten Grünfläche, auf der Fl.-Nr. 63/29, Gem. Maxhütte-Haidhof, um auch eine verkehrstechnische Verbindung aus dem bestehenden Wohngebiet zu ermöglichen. (Eine weitere Erschließung des Bebauungsplangebiets Maxhütte-Ost V erfolgt direkt von der Kreisstraße SAD 8 aus.)
- Die bisherige Entwässerungsrinne zum Abfangen des Oberflächenwassers der landwirtschaftlichen Flächen am Westrand des Baugebiets Maxhütte-Ost IV, wird den künftigen Bauparzellen des geplanten Baugebiets Maxhütte-Ost V als private Grünfläche zugeschlagen (Fl.-Nr. 63/89, Gem. Maxhütte-Haidhof).
- Der Lärmschutzwall zur Kreisstraße SAD 8 hin wird als Fortführung zum geplanten Baugebiet Maxhütte-Ost V ausgeformt. Der nicht in den Festsetzungen enthaltene, aber faktisch vorhandene Fußweg auf den Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße SAD 8 am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes Maxhütte-Ost IV wird aufgelassen (Fl.-Nrn. 63/99, 63/100 und 63/101, jeweils Gem. Maxhütte-Haidhof).

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wird auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wird auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde/wird vom 25.10.2018 bis zum 20.11.2018 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen folgende Einwendungen vor:

Als Eigentümer des bebauten Nachbargrundstücks neben der Grünfläche, die zur Verlängerung der Alois-Gall-Straße geändert werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dieser Straßenanschluss auf Grund der Geländesituation schwierig erscheint.
Im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf Maxhütte-Ost V dargestellte spätere Erweiterung mit weiteren Anbindungsmöglichkeiten erscheint die Anbindung derzeit weder erforderlich noch an dieser Stelle geeignet.

Auf die bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getätigte Stellungnahme (C1 und C2) wird verwiesen.

Abwägung:

Es ist richtig, dass der Straßenanschluss in Verlängerung der Alois-Gall-Straße zum geplanten Baugebiet Maxhütte-Ost IV einen Höhenunterschied von über einem Meter von der Straßenkante der Ortsstraße Zum Stadtpark bis auf Höhe der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Anwesens überwinden muss (Geländeabfall). Eine Abstützung des Anwesens ist aber auf dem Begleitstreifen des geplanten Straßenanschlusses möglich. Dies wurde bereits in der Ausführungsplanung berücksichtigt und ist vom Erschließungsträger im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend auszuführen.

Das Baugebiet Maxhütte-Ost V mit den bis zu 74 Wohneinheiten ist aus planerischen Gesichtspunkten über mehr als eine Erschließungsstraße zu erschließen. Die weiteren angedeuteten zusätzlichen Erschließungsmöglichkeiten ändern an dieser Situation nichts, dass weder Zeitpunkt der Realisierung, noch die konkrete Ausformung der weiteren Verkehrswege zu diesem Zeitpunkt bekannt sind, allerdings auf Grund der o.g. Baugebietsgröße schon jetzt –und damit für sich genommen- Aspekte der verkehrstechnischen Bedienungsgüte berücksichtigt werden müssen. Hier muss Aspekten der grundsätzlichen Erreichbarkeit (u.a. für Feuerwehr und Rettungsdienste), leistungsfähiger Verkehrsabwicklung des Individualverkehrs und Ausfallsicherheit der Vorrang vor den privaten Wohninteressen eingeräumt werden. Die Anbindung über die Kreisstraße SAD8 ist zwar als relativ leistungsstark einzustufen. Auf Grund der Grundverkehrsbelastung –besonders aber zu Spitzenverkehrszeiten- auf der Kreisstraße SAD 8 ist aber dennoch mit Rückstauungen an der Einmündung zur Kreisstraße zu rechnen. Ein grundsätzliches Erfordernis einer weiteren Anbindung zum jetzigen Zeitpunkt ist zweifelsohne gegeben. Gerade die Verlängerung der Alois-Gall-Straße als Haupterschließungsstraße über die Altbaugebiete Maxhütte-Ost I,III und IV ist schon ihrer Funktion nach geeignet, den nicht über die Kreisstraße SAD 8 stattfindenden Verkehr im Vergleich bestmöglich aufzunehmen. Eine alternative Verbindung durch Anbindung über die Grünfläche am Helmut-Läpple-Ring wird nicht in Betracht gezogen. Der resultierende Streuverkehr über den Helmut-Läpple-Ring, Am Spitzacker und Eisenstraße trägt zu einer Beunruhigung des gesamten Hauptteils des Baugebiets Maxhütte-Ost IV bei und ist konzeptionell und städtebaulich nicht erwünscht. Letzte Alternative zur anderweitigen Anbindung des geplanten Baugebiets Maxhütte-Ost V an das bestehende Verkehrswegenetz wäre an der Verschwenkung der Ortsstraße Zum Stadtpark zwar denkbar, allerdings wird eine dortige Anknüpfung auf Grund der sehr knappen Sichtverhältnisse als potenziell unfallträchtig eingestuft, so dass in der Güterabwägung auch hier eine Anlage eines Straßenabschlusses nicht in Betracht kommt.
Der zu erwartende Verkehr durch das geplante allgemeine Wohngebiet wurde ebenso wie ein möglicher Durchgangsverkehr untersucht und eine darauf aufbauende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach dieser schalltechnischen Untersuchung wird durch den Straßenanschluss in Verlängerung der Alois-Gall-Straße keine Mehrbelastung erzeugt, die weitergehende Schallschutzmaßnahmen als bisher gebieten. Summarisch sind die o.g. Aspekte vorliegend höher zu bewerten als die Mehrbelastung für die Angrenzer der zu ändernden Grünfläche in Verlängerung der Alois-Gall-Straße.

Verwaltungsvorschlag:

Die Einwendungen wie auch die weiteren anzunehmenden Belange der Angrenzer der umzuplanenden Grünfläche wurden beachtet.

Zur Vollständigkeit sei an dieser Stelle die zitierte Einwendung, die im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens zum allgemeinen Wohngebiet Maxhütte-Ost V vorgebracht wurden, sich inhaltlich –was das Thema Verkehr und Höhenlage angeht- aber auf diese Bauleitplanung beziehen, hier wiederholt:

Einwendung C (aus der Abwägung zur Billigung des Baugebiets Maxhütte-Ost V):

Beim westlichen Angrenzergrundstück zum geplanten Neubaugebiet in der Verlängerung der Alois-Gall-Straße wird auf Grund der Höhendifferenz um Mitteilung gebeten, wie die Einfriedung zum derzeitigen Grünstreifen abgefangen werden soll. Um Mitteilung der Höhenangabe zum Ursprungsgelände wird gebeten.
Der geplante Standort der Garage auf der Grenze zum eigenen Grundstück wird nicht als optimal erachtet. Es wird um Festschreibung der Höhenlage der Garage, orientiert am Urgelände, sowie zwingender Festsetzung eines Flachdaches für die Garage gebeten, um eine Verschattung zu minimieren.

Abwägung:

Das Abfangen der Einfriedung wird im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt und geht als Teil der Erschließungsmaßnahme zu Lasten des Erschließungsträgers.
Der Garagenstandort ist nur vorgeschlagen, nicht verbindlich festgesetzt. Gleichwohl wird wie in den bei der Stadt Maxhütte-Haidhof üblichen Bebauungsplänen der Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO für die zulässige Grenzbebauung herangezogen. Durch die erhöhte Lage des Grundstücks in Maxhütte-Ost IV ist keine Härte zu erkennen, die eine zwingende Einschränkung der Parzelle des geplanten Neubaugebiets gebietet.

Verwaltungsvorschlag:

Eine Sicherung des Oberliegergrundstücks wird berücksichtigt. Der Einschränkung der Garagen und Nebengebäude wird aus den o.g. Gründen nicht entsprochen.

Die Fachstellen haben folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Bayernwerk Netz GmbH:

Keine Einwendungen zur Änderung des Bebauungsplanes Maxhütte-Ost IV; die Stellungnahme zum Baugebiet Maxhütte-Ost V behält weiter Gültigkeit.

Wasserwirtschaftsamt Weiden:

Keine Einwendungen zur Änderung des Bebauungsplanes Maxhütte-Ost IV; die Stellungnahme zum Baugebiet Maxhütte-Ost V behält weiter Gültigkeit.

Landratsamt Schwandorf – Tiefbauverwaltung:
Da durch die Anbindung der Alois-Gall-Straße ein Durchstich von der Bahnhofstraße auf die Kreisstraße SAD 8 geschaffen wird, ergehen schon in diesem Zusammenhang die nach folgenden Anforderungen an die Einmündung auf die Kreisstraße:

- Wenn das erweiterte Baugebiet über die Kreisstraße SAD 8 erschlossen wird, dann ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) zu prüfen, welcher Abbiegetyp im Zufahrtsbereich zur SAD 8 erforderlich ist. Abbiegespuren sind jedenfalls zwingend erforderlich.
- Die aktuell geplante Anbindung muss mit der Anbindung der Erweiterung vom Baugebiet auf Kosten des Maßnahmenträgers rückgebaut werden.
- Der Abstand baulicher Anlagen zum bituminösen Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mindestens 15m betragen.
- Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße sind Sichtfelder nach RAL auszuweisen.
- Die geplante Zufahrt zur SAD 8 ist so auszuführen, dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn der Kreisstraße ablaufen kann.
- Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen durch die späteren baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Schallschutzmaßnahmen oder andere Schutzmaßnahmen sind vom Antragsteller selbst zu tragen. Es muss sichergestellt sein, dass jegliche Rechtsansprüche gegenüber dem Landkreis, wegen der von der Straße ausgehenden Emissionen nicht erhoben werden.
- Eine amtliche Vermessung der Veränderungen im Bereich der Grundstücksgrenzen ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Maßnahmenträgers durchführen zu lassen. Ebenso sind alle damit verbundenen Verträge bzw. Beurkundungen durchzuführen.
- Der Maßnahmenträger hat die Kosten für bauliche Veränderungen zu tragen.
- Die Tiefbauverwaltung des Landkreises ist bei weitergehenden Planungsschritten, hinsichtlich der Erschließung des erweiterten Baugebietes (Neue Mitte-Maxhütte) rechtzeitig zu beteiligen.

Abwägung:

Die Anforderungen beziehen sich auf die Planung des Baugebiets Maxhütte-Ost V. Diese sind dort auf planerischer Ebene bereits berücksichtigt. Auch das Thema Immissionsschutz wurde dort bereits behandelt. Die Kostenübernahme wird letztlich über die Stadt Maxhütte-Haidhof per Erschließungsvertrag an den Erschließungsträger weitergegeben.
Die Tiefbauverwaltung des Landkreises wird frühzeitig in die weiteren Planungsschritte zur Gesamtüberplanung der Restflächen bis zu Stadtpark und der katholischen Kirche St. Barbara, insbesondere zur weiteren Verkehrsführung, entsprechend frühzeitig eingebunden.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden im Zuge weiteren Planungen jeweils dort beachtet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf:

Keine Einwendungen
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle:

Keine Einwendungen

DB AG – DB Immobilien:

Keine Einwendungen; auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, Instandsetzungen und Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung:

Die vorliegende Änderung berührt nicht die Belange des Eisenbahnbetriebs, noch immissionsschutzrechtliche Belange aus demselben.
Die Vorgaben werden aber bei künftigen Planungen im Umfeld der Bahnlinie selbstverständlich berücksichtigt bzw. die DB AG entsprechend im Rahmen des jeweils einschlägigen Verfahrens eingebunden.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird hierzu eine entsprechende Stellungnahme ergehen.

Abwägung:

Im Zuge der Ausführungsplanung für die Verlängerung der Alois-Gall-Straße auf der bestehenden Grünfläche wird das Unternehmen beteiligt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern:

Keine Einwendungen

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Keine Einwendungen

Vorlagen-Nr. 2018/0247, Aktenzeichen:

TOP 16	**Baugebiet Maxhütte-Ost IV (WA); 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vorlagen-Nr. 2019/0003, Aktenzeichen:

TOP 17	**Baugebiet Maxhütte-Ost V; 30. Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

I.
Sachverhalt:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, dass eine Wohnbebauung auf einer Fläche von ca. 3 ha auf der östlichen Teilfläche der Flurnummer 63, Gem. Maxhütte-Haidhof ermöglicht werden soll. Hierzu muss im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes durchgeführt werden, um die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen zu ändern und durch Bebauungsplan konkretes Baurecht zu schaffen. Das Bebauungskonzept sieht zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften vor. Abweichend hiervon ist im Inneren des Baugebiets die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit 3 Vollgeschossen und jeweils maximal sechs Nutzungseinheiten vorgesehen.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße SAD 8 begrenzt. Die östliche Grenze verläuft hinter der westlichen Bebauung des Helmut-Läpple-Rings. Die Westgrenze wird ungefähr mittig verlaufend zwischen Stadtpark und der Bebauung des Helmut-Läpple-Rings gezogen, wobei in nördwestlicher Linie eine Verschwenkung der Grenze für eine zweizeilige Bebauung bis zum Anschlusspunkt an die Alois-Gall-Straße erfolgt. Die nördliche Grenze verläuft hinter der Bebauung parallel südlich der Ortsstraße Zum Stadtpark.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wurde auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wurde auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2018 die vorliegenden Entwürfe des Ing.-Büros Preihsl + Schwan, Burglengenfeld, mit Umweltbericht durch das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Erschließungsträger des geplanten Baugebiets Maxhütte-Ost V hat den ursprünglichen Änderungsantrag bezüglich der Zulässigkeit von bis zu 9 Wohneinheiten auf den Parzellen 17, 18, 24 und 25 zurückgezogen, um den Fortgang des gesamten Bauleitplanungsverfahrens zum Baugebiet nicht zu behindern. Damit verbleibt der ursprüngliche Billigungsbeschluss für das Baugebiet Maxhütte-Ost V in seiner Fassung vom 04.10.2018 erhalten. Das Bauleitplanungsverfahren wurde auf dieser Basis entsprechend fortgeführt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange läuft seit dem 25.12.2018 und endet am 24.01.2019.

Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Einwendungen vor.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bisher eine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg:

Keine Einwendungen

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung für die Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, so dass davon ausgegangen wird, dass lediglich Schmutzwasser über die Abwasserschiene „Verau“ den Zweckverbandsanlagen zugeführt wird. Eine übermäßige Belastung von Sammelkanalisation des Zweckverbandes und der Verbandskläranlage wird nicht erwartet. Da die Abschlagung übergroßer Mischwasser- bzw. Schmutzwassermengen zudem vor Einleitung in die Zweckverbandskanalisation über das RRB Verau erfolgt, ist davon auszugehen, dass auch die hydraulische Leistungsfähigkeit der Verbandsanlagen nicht beeinträchtigt wird. Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat eine ausreichende Aufnahmefähigkeit der eigenen Kanalisation zu gewährleisten.

Abwägung:

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das Regenüberlaufbecken bei Ibenthann. Um zuverlässig eine ausreichende Leistungsfähigkeit der stadteigenen Regenwasserkanalisation sicherzustellen und um zugleich eine Schonung der Wasserrechtskontingente am Regenüberlaufbecken Ibenthann zu gewährleisten wird im Zuge des Bebauungsplanes dennoch eine primäre Versickerungspflicht durch die Bauherren vorgeschrieben. Zudem wurden die einschlägigen technischen Bemessungsregeln im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen wurden beachtet.

Stadt Teublitz:

Keine Einwendungen

Vorlagen-Nr. 2019/0004, Aktenzeichen:

TOP 18	**Baugebiet Maxhütte-Ost V; 30. Flächennutzungsplanänderung; Feststellungsbeschluss**

Vorlagen-Nr. 2019/0005, Aktenzeichen:

TOP 19	**Baugebiet Maxhütte-Ost V; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

Vorlagen-Nr. 2019/0006, Aktenzeichen:

TOP 20	**Baugebiet Maxhütte-Ost V; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Satzungsbeschluss**

Vorlagen-Nr. 2019/0012, Aktenzeichen:

TOP 21	**Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; 32.Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

I.
Sachverhalt:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 04.10.2018 beschlossen, dass auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 537, Gem. Ponholz, von ca. 1,76 ha die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden sollen. Hierzu ist die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in ein sog. Sonstiges Sondergebiet (Photovoltaik; Erzeugung von elektrischer Energie) zu ändern und im Parallelverfahren ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen.
Die Westgrenze des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplanänderung und des qualifizierten Bebauungsplanes verläuft östlich der Autobahn A93. Den südlichen Rand des Geltungsbereichs bildet der öffentliche Feld- und Waldweg zum Hochbehälter Brücklhof bzw. die Fl.-Nr. 507/2, Gem. Ponholz. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die 380kv-Freileitung. In nördlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an den Waldstreifen heran, der die Autobahn auf der östlichen Seite begleitet. Über dem Geltungsbereich selbst kreuzt eine weitere 20kV-Freileitung.
Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wurde auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wurde auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 27.11.2018 bis einschließlich 02.01.2019 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit liegt folgende Einwendung eines benachbarten Grundstückseigentümers vor:

Bei der geplanten Zufahrt zum Solarfeld ist über den Weg in Verlängerung der Autobahnbrücke ist zu berücksichtigen, dass das Oberflächenwasser der höher gelegenen Flurstücksfläche (Weg zum Hochbehälter Brücklhof) weiterhin nördlich entlang des Weges ungehindert abfließen kann und keine Staunässe entsteht. Es ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der Verkehrsflächen weiterhin über die Nebenflächen des privaten Feldweges zwischen Autobahn und Planungsbereich in Richtung Norden erfolgt.
Gebäude, Zäune und Gehölze sind so zu pflanzen, dass der gewidmete Feld- und Waldweg, Fl.-Nr. 507/2, Gem. Ponholz, uneingeschränkt genutzt werden kann.

Auswirkungen des Solarfelds auf den Betrieb der an einen Mobilfunkmastbetreiber verpachteten Fläche unmittelbar südwestlich des Planungsbereichs sind umgehend zu melden.
Im Umweltbericht wird bei der Bewertung der Schutzgüter als einzig relevante Verkehrsstraße die Autobahn A 93 genannt. Der öffentliche Feld- und Waldweg von der Autobahnbrücke bis zum Hochbehälter muss ebenfalls wegen der häufigen Frequentierung durch Pkw´s und Fahrräder wegen der Anbindungsfunktion an die östlichen Wanderwege berücksichtigt werden.
Der Wegeteil zwischen den Anwesen Brücklhof 2 und Brücklhof 3 ist nur als Schotterstraße angelegt. Mit Belastungen mit Staub und Schmutz, insbesondere im Rahmen der Bauphase, durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr ist zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Anlieger sind durch geeignete Maßnahmen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.
Die Technikgebäude sollen lt. Bebauungsplan mit einer max. Höhe von 4 m, die Module mit einer max. Höhe von 3,80 m errichtet werden dürfen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage ist sehr wohl von einzelnen Anwesen von Brücklhof einsehbar –nicht nur von der Autobahn aus. Es ist daher zu prüfen, ob die Höhe der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild passt und auch alle Ausgleichflächen in unmittelbarer Nähe des Solarfeldes angelegt werden sollten.
Im Umweltbericht sind die umliegenden Flächen als „Grünland intensiv“ deklariert, was nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht, da es sich bei betroffenen Nachbarfläche um einen stillgelegten Acker handelt. Da diese Einstufung amtlichen Charakter hat, ist diese entsprechend anzupassen.
Der die im Umweltbericht beschriebene abschirmende Wald ist seiner Art nach falsch tituliert.

Abwägung:

Durch das Vorhaben wird in die Entwässerungssituation nicht eingegriffen, so dass diesseits keine Gefahr einer Verschlechterung und eine hierdurch entstehende Staunässe befürchtet werden.
Neben den gesetzlichen Abstandspflichten bezüglich Pflanzungen sind keine weitergehenden Abstandsregelungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes veranlasst. Der Zaun kann sehr wohl grenznah errichtet werden. Die Verkehrsbeziehung des gewidmeten Feld- und Waldweges auf dem Teilstück, bestehend aus der Fl.-Nr. 507/2, Gem. Ponholz, wird zwischenzeitlich durch die Fl.-Nr. 503/1, Gem. Ponholz (jetzige Anschlussstelle an der Autobahnbrücke), erfüllt. Der Verkehrszweck für das Teilstück Fl.-Nr. 507/2, Gem. Ponholz, ist mittlerweile gänzlich weggefallen. In diesem Fall ist ohnehin über eine wegerechtliche Einziehung diese Wegeteilstücks seitens der Stadt Maxhütte-Haidhof nachzudenken. Dieses Teilstück ist in der Natur auch schon nicht mehr als Weg nicht mehr vorhanden bzw. als solcher zu erkennen.
Eine Beeinträchtigung des Mobilfunkmastbetriebes ist auf Planungsebene nicht ersichtlich. Sollte dennoch eine Auswirkung im Rahmen des Bebauungsplanmonitorings erkennbar sein, wird die Stadt Maxhütte-Haidhof dies entsprechend an den Grundstückseigentümer weitergeben.
Bei der Betrachtung der Schutzgüter im Umweltbericht sind wesentliche Beeinträchtigungen und deren Wechselwirkungen einzustellen. Der Umweltbericht kann aber gerne um den Feld- und Waldweg und den grundsätzlichen Freizeitverkehr ergänzt werden –gerade auch auf Grund seiner Verbindungsfunktion zu den Wanderwegen im Osten. Allerdings ist der auf öffentlichen Feld- und Waldwegen unzulässige Pkw-Verkehr nicht geschützt. Durch die

allseitigen Eingrünungsmaßnahmen fällt auch für den Naherholungssuchenden eine Beeinträchtigung aber ebenfalls durch das Vorhaben nur gering aus.
Die Nutzung des Straßenabschnitts zwischen den Außenbereichsanwesen Brücklhof 2 und 3 unterliegt grundsätzlich dem Gemeingebrauch –und erfasst damit auch den Baustellenverkehr. Konkret zurechenbare Beeinträchtigungen sind gegenüber dem Veranlasser im Wege des Schadenersatzes geltend zu machen. Durch die zeitliche Befristung der Bauphase ist aber eine übermäßige –weil dauerhafte- Belastung indes nicht zu befürchten.
Die Sichtbeziehung von Einzelanwesen am Brücklhof mögen zwar gegeben sein, allerdings sind diese nicht so signifikant, dass dies als Beeinträchtigung einzustufen ist – die dazwischen liegende Aufschüttung, sowie der Waldstreifen relativieren die Beeinträchtigung jedenfalls soweit, dass hier keine zu verhindernde Störungssituation vorliegt. Durch die Eingrünung um die Photovoltaik-Freiflächenanlage am Standort wird erst eine weitere Reduzierung des Beeinträchtigungspotenzials des Vorhabens erreicht. Dies ist nach landschafts- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten explizit erwünscht.
Die Bezeichnung „Grünland intensiv“ besagt, dass keine wertgebenden Arten im Hinblick auf Naturschutzbelange auf der jeweiligen Fläche vorkommen –dies stellt eine reine Klassifizierung nach Naturschutzrecht u.a. für die Ausgleichsregelung dar. Eine Bindungswirkung für das Landwirtschafts- oder Förderrecht besteht jedenfalls nicht.
Die Bezeichnung des abschirmenden Waldes, sowie des als stillgelegten Ackers wird entsprechend redaktionell angepasst.

Verwaltungsvorschlag:

Die vorgebrachten Belange wurden entsprechend den in der obigen Abwägung genannten Weise berücksichtigt.

Bayernwerk Netz GmbH:

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Unternehmens dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Abgrabungen im Mastbereich müssen zur Gewährleistung der Standsicherheit abgestimmt werden. Die Zufahrt zum Freileitungsmast muss gewährleistet sein.

In der Regel ist ein Schutzzonenbereich von beiderseits der Leitungsachse von 8m der 20kV-Freileitung eingehalten werden. Dies muss allerdings vor Errichtung der Anlage im Detail geprüft werden.
Im Schutzstreifen sind Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art zur Genehmigung vorzulegen.

Abwägung:

Der Schutzstreifen ist zu beachten. Die Detailplanungen sind dem Unternehmen zur Stellungnahme bzw. Genehmigung vorzulegen.
Die Auflagen zur Standsicherheit des Mastes und der Zufahrt werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord:

Keine Einwendungen

Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle:

Keine Einwendungen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf:

Keine Einwendungen

Stadt Teublitz:

Keine Einwendungen

Stadt Burglengenfeld:

Keine Einwendungen

Wasserwirtschaftsamt Weiden:

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Die Umwandlung von Acker in Grünland wird begrüßt. Eine Umwandlung sollte schon vor der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgen, um u.a. unnötige Bodenverdichtungen und Baustraßen zu vermeiden.
Die Art des Anlagenmaterials wird nicht angegeben. Durch eine Beschichtung kann eine mögliche Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden.
Evtl. vorkommende Bodenfeuchte kann Einfluss auf die Materialeigenschaften haben und damit ggf. Lösungsprozesse von Stoffen der Rammfundamente haben. Eine Prüfung dahingehend sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden und geeignete Maßnahmen ausgewählt werden.
Überschussiger Mutterboden ist nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Die einschlägigen DIN-Vorschriften sind zu beachten.
Aufschüttungen und Abgrabungen unterliegen den bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben.
Zur Vermeidung von unnötigen Verdichtungen sollen Bauarbeiten möglichst bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen durchgeführt werden.
Bei der Versickerung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.
Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Abwägung:

Die frühzeitige Umwandlung in einen Wiesenbestand ist im primären Interesse des Vorhabenträgers und wird unmittelbar im Frühjahr ohnehin veranlasst, sobald dies jahreszeitlich bedingt möglich ist.

Die in den Boden zu rammenden Ständer sind feuerverzinkte Stahlprofile; sofern die Verankerung im Bereich der gesättigten Bodenzone zum Liegen kommen sollte, was im Zuge der Ausführung geprüft wird, werden die Profile entsprechend beschichtet; in der ungesättigten Bodenzone bestehen keine Bedenken gegen den Einsatz verzinkter Stahlprofile (siehe hierzu auch die entsprechenden Ausführungen im Praxis-Leitfaden des bayerischen LfU für die ökologische Gestaltung von freiflächen-Photovoltaikanlagen); ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Eine gesetzeskonforme Behandlung des Bodens (sinnvolle Verwertung des Oberbodens und Vermeidung von Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen) ist gesetzlich im BBodSchG bzw. in der BBodSchV bereits festgelegt und muss im Bebauungsplan nicht mehr gesondert geregelt werden; im Übrigen fällt bei der Errichtung der PV-Anlage kein überschüssiger Obderboden an, die Bodenoberfläche bleibt unverändert, so dass nur in sehr geringem Maße in den Boden eingegriffen wird). Die wenigen zu erwartenden Eingriffe sind im Umweltbericht bereits ausführlich dargestellt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Es besteht keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH die Anlage an das öffentliche Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Abwägung:

Der Vorhabensträger hat dies in der Ausführungsplanung entsprechend zu beachten.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach:

Keine Einwendungen

Autobahndirektion Nordbayern – Dienststelle Fürth:

Die Anbauverbotszone ist zu beachten, sofern nicht ein Ausschluss der Blendwirkung der PV-Anlage im weiteren Bauleitplanungsverfahren erbracht werden kann.
Die Gültigkeit des Bebauungsplanes ist auf 20 Jahre zu befristen.
Eine Zufahrt von der Autobahn aus ist nicht zulässig.

Abwägung:

Die mögliche Blendwirkung wurde untersucht und konnte verneint werden. Die zeitliche Befristung des Bebauungsplanes wird aufgenommen. Bau und Betrieb der PV-Freiflächenanlage erfolgt ausschließlich über Gemeindestraßen und öffentlich gewidmete Feld- und Waldwege.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Vorlagen-Nr. 2019/0013, Aktenzeichen:

TOP 22	**Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; 32.Flächennutzungsplanänderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vorlagen-Nr. 2019/0014, Aktenzeichen:

TOP 23	**Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; Aufstellung eines qualifzierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

Vorlagen-Nr. 2019/0015, Aktenzeichen:

TOP 24	**Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzhof II; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**