



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

An alle Stadträte

Ansprechpartner/in:  
Frau Julia Kirchberger  
Telefon: 0 94 71 / 30 22 - 57  
Telefax: 0 94 71 / 30 22 - 657  
[julia.kirchberger@maxhuettenhaidhof.de](mailto:julia.kirchberger@maxhuettenhaidhof.de)

Stadt Maxhütte-Haidhof  
Regensburger Straße 18  
93142 Maxhütte-Haidhof

Datum: 7. Mai 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, 15.05.2019, um 15:30 Uhr**

im 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 Kirchberger, Tel. 09471/3022-11, zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Susanne Plank  
Erste Bürgermeisterin

<b>Anschrift</b>	-----	Stadt Maxhütte-Haidhof Regensburger Straße 18 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Bankverbindung</b>		
Postbank	-----	BLZ (760 100 85) 15 685 854
Sparkasse Schwandorf	-----	BLZ (750 510 40) 760 050 013
Commerzbank Schwandorf	-----	BLZ (781 400 00) 7 001 530
VR Bank Schwandorf	-----	BLZ (750 914 00) 400 122

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses am Mittwoch, 15.05.2019, um 15:30 Uhr

### **Öffentlich beschließend**

- 1. Bauanträge**
- 2. Widmungen**
  - 2.1 Widmung beschränkt öffentlicher Weg in Pirkensee; Fußweg, Anliegerverkehr sowie Feuerwehr und Rettungsdienste frei bei Hauptstraße 4, Fl.Nrn. 1/15 und 1/20, Gemarkung Pirkensee  
Vorlage: 2019/0123
  - 2.2 Widmung Teilstück GVS nach Ramspau zu Ortsstraße  
Vorlage: 2019/0129
- 3. Rathausparkplatz Innenhof; Abbruch Garagen und Mauer  
Vorlage: 2019/0106**
- 4. Sanierung der Fußgängerbrücke südlich des Bahnhofs; Vergabe Planungsauftrag  
Vorlage: 2019/0109**

### **Nichtöffentlich beschließend**

- 5. Öffentliche Grünfläche beim Dorfhaus Meßnerskreith; Antrag von Herrn Manfred Plank, Schwarzerberg Straße 20 A, 93142 Maxhütte-Haidhof auf Erwerb einer Teilfläche  
Vorlage: 2019/0107**

### **Nichtöffentlich vorberatend**

- 6. Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); 29. Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen  
Vorlage: 2019/0110**
- 7. Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); 29. Flächennutzungsplanänderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0111**
- 8. Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen  
Vorlage: 2019/0112**

9. **Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0113**
10. **28. Fortschreibung des Regionalplanes; Neufassung Kapitel B VI Soziale und kulturelle Infrastruktur mit Aufhebung Kapitel B VIII Gesundheits- und Sozialwesen  
Vorlage: 2019/0115**
11. **29. Fortschreibung des Regionalplanes; Neufassung Präambel und Kapitel A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte  
Vorlage: 2019/0116**
12. **Baugebiet Winkerling-West; 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0117**
13. **Baugebiet Strieglhof - Silogebäude; 35. Flächennutzungsplanänderung; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0118**
14. **Baugebiet Strieglhof - Silogebäude; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0119**
15. **Straßenvollausbau Robert-Koch-Straße/Virchowstraße und Heldstraße; Vergabe der Baumaßnahme  
Vorlage: 2019/0096**
16. **Erneuerung der UV-Anlage im Wasserwerk; Vergabe der Baumaßnahme  
Vorlage: 2019/0097**
17. **Neubau Mensa, Erweiterung Grundschule; Vergabe der Architektenleistung  
Vorlage: 2019/0098**
18. **Kindergärten  
Vorlage: 2019/0120**
19. **Kommunalunternehmen; Standortbestimmung  
Vorlage: 2019/0128**
20. **Tauschvertrag mit Herrn Alfred Göhr, Ibenthann 1, 93142 Maxhütte-Haidhof wegen Kalvarienberg-Feld; Genehmigung der Urkunde des Notars Christian Diel, Burglengenfeld vom 16.04.2019, Urkunde-Nr.: 779/2019  
Vorlage: 2019/0122**
21. **Bekanntgaben**
22. **Anfragen**

Vorlagen-Nr. 2019/0123, Aktenzeichen:

<b>TOP 2.1 Widmung beschränkt öffentlicher Weg in Pirkensee; Fußweg, Anliegerverkehr sowie Feuerwehr und Rettungsdienste frei bei Hauptstraße 4, Fl.Nrn. 1/15 und 1/20, Gemarkung Pirkensee</b>
---

I.

**Sachverhalt:**

Für die baurechtliche Erreichbarkeit der Parkplätze für das Bauvorhaben zur Nutzungsänderung am Schloss Pirkensee die öffentlich-rechtliche Zuwegung erforderlich. Die erforderlichen Parkplätze im Schlosspark sind allerdings nur über städtischen, nicht gewidmeten Grund (Feuerwehrrätehaus Pirkensee, Fl.-Nrn. 1/15 und 1/20, Gem. Pirkensee) möglich. Eine Zuwegung zum Schlosspark ist real bereits vorhanden und bedarf für die Baugenehmigung aber noch einer rechtlichen Sicherung. Grundsätzlich stehen hier gleichwertig Widmung oder die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Verfügung. Auf Grund der Nutzung auch für öffentliche Veranstaltung bzw. Veranstaltung ortsansässiger Vereine empfiehlt sich die Wahl einer öffentlichen Widmung.

Die Zuwegung ist als beschränkt-öffentlicher Weg –Fußgängerweg, Feuerwehr, Rettungsdienste und Anlieger frei- zu widmen.

Die gewidmete Strecke beginnt vor Südostecke der Kapelle an der Kreisstraße SAD 5 im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 1/15, Gemarkung Pirkensee (km 0,000) und endet an der Nordostecke der Fl.Nr. 41, Gemarkung Pirkensee (km 0,90).

Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Maxhütte-Haidhof.

II.

**Verwaltungsvorschlag:**

Der in der Stadt Maxhütte-Haidhof, Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, vorhandene Weg der Stadt Maxhütte-Haidhof, Fl.Nrn. 1/15 und 1/20 , Gem. Pirkensee, jeweils Teilfläche, wird mit Wirkung vom Tage nach der Bekanntmachung zum beschränkt-öffentlichen Weg mit der Beschränkung „Fußgängerweg, Feuerwehr, Rettungsdienste und Anlieger frei“ gewidmet.

Vorlagen-Nr. 2019/0129, Aktenzeichen:

<b>TOP 2.2 Widmung Teilstück GVS nach Ramspau zu Ortsstraße</b>
---

**I.**

**Sachverhalt:**

Die Verlängerung der Ramspauer Straße beginnt an der Nordostecke des Grundstücks mit der Fl.Nr. 290/5, Gemarkung Leonberg und endet nach 6 m bei Grundstück mit Fl.Nr. 290/5, Gemarkung Leonberg km 0,006)

Die Abstufung der Gemeindeverbindungsstraße

Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Maxhütte-Haidhof.

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Die in der Stadt Maxhütte-Haidhof, Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, Teilfläche der Ramspauer Straße Fl.Nr. Gemarkung Leonberg wird mit Wirkung vom Tage nach der Bekanntmachung zur Ortsstraße gewidmet.

Vorlagen-Nr. 2019/0106, Aktenzeichen:

<b>TOP 3 Rathausparkplatz Innenhof; Abbruch Garagen und Mauer</b>
---

**I.**

**Sachverhalt:**

Um den Rathausumbau zu realisieren, muß die Garage und Mauer hinter dem Rathaus abgebrochen werden. Es wurde 3 Firmen angefragt, von denen jedoch nur 2 ein Angebot abgegeben haben:

1. Fa. Seebauer	Angebot vom 21.03.2019	16.660,00€ netto
2. Fa. Dauerer	Angebot vom 10.04.2019	18.564,00€ netto
3. Fa. Hierold Bau GmbH	leider kein Angebot abgegeben	

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Der Verwaltungsvorschlag lautet, den Auftrag an die Fa. Seebauer für 16.660 € zu vergeben, da es das wirtschaftlichste Angebot ist.

Vorlagen-Nr. 2019/0109, Aktenzeichen:

<b>TOP 4 Sanierung der Fußgängerbrücke südlich des Bahnhofs; Vergabe Planungsauftrag</b>
--

**I.**

**Sachverhalt:**

Die Stadt Maxhütte-Haidhof ist derzeit Eigentümer und Baulastträger von zwei Straßenbrücken und zwei Geh- und Radwegbrücken über die Bahnstrecke Regensburg-Hof.

Gemäß DIN 1076 sind von sachkundigen Ingenieurbüros Haupt- und Zwischenprüfungen in einem Regelintervall von 3 Jahren durchzuführen.

Die Bauwerkshauptprüfung für obengenannte Geh- und Radwegbrücke erfolgte am 28.11.2016 durch die K+U-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Deggendorf unter Einsatz eines Hubsteigers zur handnahen Prüfung. Zusätzlich wurden vom städtischen Bauamt jährlich Sichtprüfungen durchgeführt.

Die 2001 neugebaute Schrägseilbrücke ist substanziell in einem sehr guten Zustand mit einer Vielzahl kleineren Mängel sowie Schäden an der Pfahlkopfplatte, der Gründung der Pylone sowie an dem Lagersockel und dem Verschleiß im Gehwegbelag.

Diese Mängel beeinträchtigen die Dauerhaftigkeit des Brückenbauwerks und führen zu Folgeschäden anderer Bauteile.

Das Gutachterbüro K+U-Plan empfahl eine kurz- bis mittelfristige Schadensbeseitigung.

Das Büro K+U-Plan bietet diese Planungsleistung in den Leistungsphasen 1 – 9 sowie der örtlichen Bauleistung an. Die Maßnahme ist in Honorarzone II, Mindestsatz einzustufen. Für den gesamten Planungsauftrag errechnet sich ein Gesamthonorar in Höhe von 18.482,10 € brutto.

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

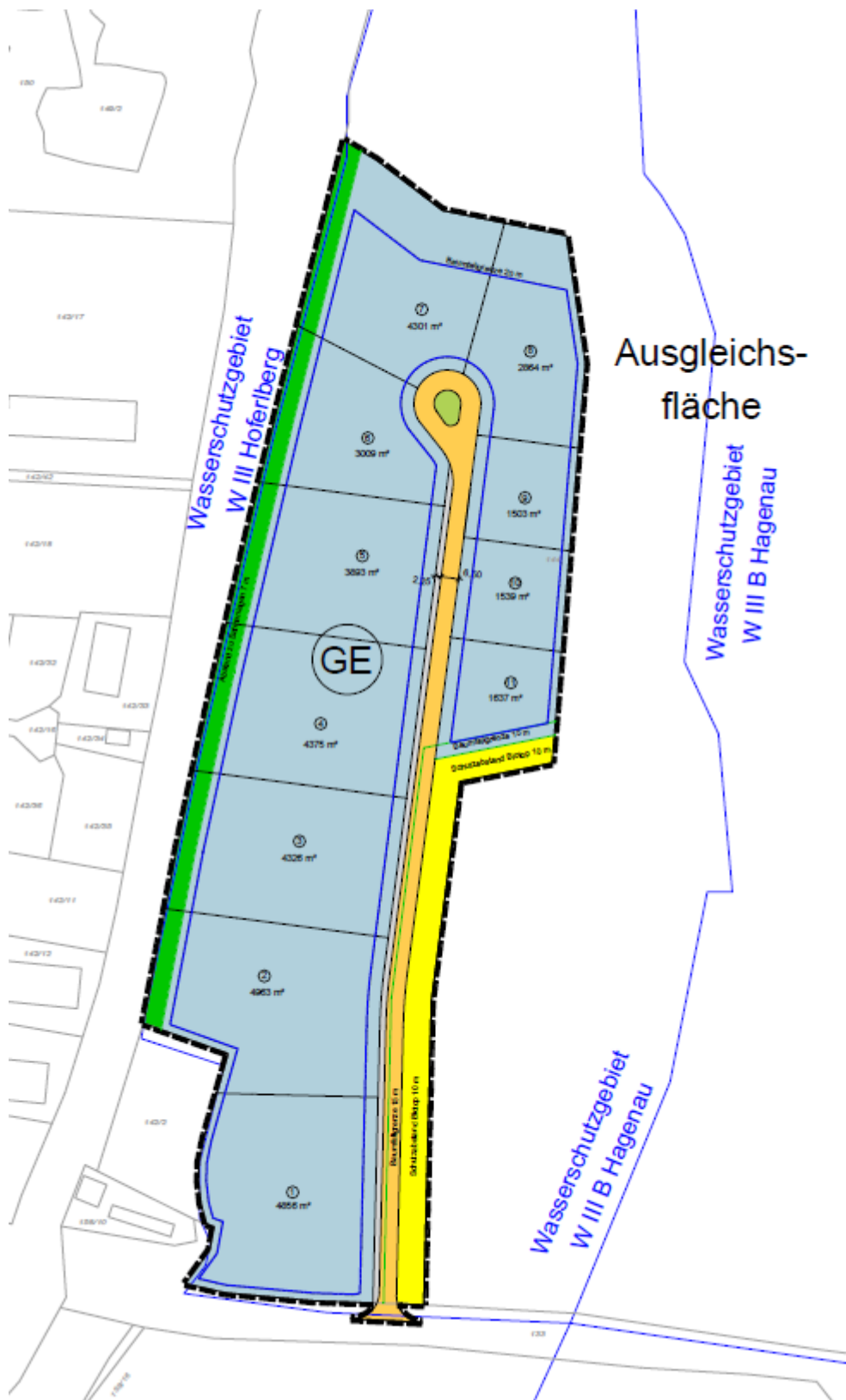
Das Büro K+U-Plan, Deggendorf wird mit der Planung der Maßnahme in den Leistungsphasen 1 – 9 sowie der Bauleitung zu einem Honoraransatz in Höhe von 18.482,10 € beauftragt.

Unter der Haushaltsstelle 6300.5100 sind für diese Maßnahme Gesamtkosten von 150.000,-- € eingeplant.

Vorlagen-Nr. 2019/0110, Aktenzeichen:

**TOP 6 Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GE<sub>mE</sub>); 29.  
Flächennutzungsplanänderung; Abwägung der eingegangenen  
Anregungen und Einwendungen**

I.  
Sachverhalt:





Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 beschlossen, dass der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 06.05.2010 aufgegriffen werden soll und auf den Fl.-Nrn. 142/2 und 144, jeweils Gem. Leonberg, ein Gewerbegebiet mit einem Nettobauland von ca. 4 ha entstehen soll. Im südlichen Bereich soll nach Art der Störungsintensität eine Abstufung für Teilflächen zu einem Gewerbegebiet mit Einschränkung erfolgen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnlinie Regensburg – Weiden begrenzt, im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Kreisstraße SAD 4 und dem Wohnhaus neben der Bahnunterführung. Im Osten und Norden umrahmen das Biotop und die bestehenden Waldgruppen die geplanten Gewerbeflächen.

Zur Verwirklichung des Gewerbegebiets ist die Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Gleichzeitig ist im Parallelverfahren die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes als Gewerbegebiet bzw. im südlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet erforderlich. Der Geltungsbereich liegt in Wasserschutzgebieten Hagenau Zone IIIB bzw. Hoferlberg Zone IIIA.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wird ein geeignetes Landschaftsarchitekturbüro 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 werden. Im Umweltbericht wird auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Ebenfalls wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, um die Immissionen aus Bahnbetriebslärm und die Emissionen aus dem künftigen Baugebiet beurteilen zu können.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum zwischen 25.11.2016 und 28.12.2016 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine Einwendungen vor.

Seitens der Träger öffentlicher Belange liegen die folgenden Stellungnahmen vor:

Stadt Teublitz:

Keine Einwendungen

Stadt Burglengenfeld:

Keine Einwendungen

DB AG – DB Immobilien:

Das Betretungsverbot der Gleisanlagen ist auch während der Bauphase zu beachten. Bepflanzungen dürfen keine Gefährdung des Bahnbetriebs hervorrufen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauherren haben eigenverantwortlich die notwendigen Sicherheitsauflagen von der DB AB – DB Immobilien einzuholen. Es ist ein Abstand der künftigen Bauten von 7m zur Bahntrasse zu gewährleisten. Ein eventueller Kraneinsatz ist frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Bauarbeiten müssen außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten

durchgeführt werden. Es dürfen keine Sichteinschränkungen, insbesondere von Signalanlagen, entstehen. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden.

Abwägung:

Die allgemein gesetzlichen Verpflichtungen sind generell zu beachten. Im Zuge der Baumaßnahmen werden die Beteiligten aber auf die entsprechende Sorgfaltsverpflichtungen hingewiesen.

Durch die Abstände zum Bahnkörper wird u.a. auch eine Sichtbeeinträchtigung verhindert. Die Ableitung von Oberflächenwässer verbietet sich schon von Haus aus auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet. Die Einhaltung wird durch die Stadt Maxhütte-Haidhof bei Vorlage der Entwässerungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Schwandorf abgefragt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schwandorf:

Die beiden Waldkomplexe sind gem. Waldfunktionskarte mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz und Landschaftsbild eingetragen. Diese Funktionen sind zu erhalten. Die lage- und baumartspezifischen Baumfallgrenzen sind einzuhalten.

Es werden produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen gem. BayKompV.

Abwägung:

Die Waldkomplexe bleiben erhalten, somit ist von einem grundsätzlichen Funktionserhalt auszugehen –die Funktion Landschaftsbild wird durch den Lückenschluss der Waldkomplexe am Ostrand des Gewerbegebiets verbessert, da die künftigen wie auch die jenseitig der Bahn errichteten Gewerbebauten besser verborgen werden können. Die Baumfallgrenzen werden bei der Ziehung der Baugrenzen aufgenommen.

Eine Anwendung der BayKompV kommt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BayKompV nicht in Betracht. Der Ausgleich wird anhand der gültigen Eingriffsregelungen abgehandelt. Da vor allem ein lokaler Ausgleich erfolgt ist die gewählte Form des Ausgleichs auch dem Ausgleichsmaßnahmenvorschlag vorzuziehen.

Verwaltungsvorschlag:

Die relevanten Einwendungen wurden beachtet.

Wasserwirtschaftsamt Weiden:

Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich zweier sich überschneidenden Wasserschutzgebiete (Hagenau IIIB und Hoferlberg IIIA). Gem. Verordnung zum Wasserschutzgebiet Hoferlberg ist allerdings die Ausweisung von Baugebieten verboten.

Abwägung:

Der Stadt Maxhütte-Haidhof liegen die Untersuchungsergebnisse der Probebohrungen des hydrogeolog. Sachverständigenbüro Raum&Anders vor, wonach eine ausreichend mächtige Deckschicht vorhanden ist, die lokal auch eine ausreichende Schutzbarriere für das Grundwasservorkommen darstellt.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof betreibt die Teilrücknahme des WSG Hoferlberg parallel in einem eigenen Wasserrechtsverfahren. Da das WSG Hagenau allerdings erhalten bleibt, wird durch hieraus bestehenbleibenden Auflagen dennoch ein hinreichend großer Trinkwasserschutz gewährleistet.

Verwaltungsvorschlag:

Bis zum Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens sind mit Durchführung des o.g. Wasserrechtsverfahrens die betroffenen Belange unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung von Schutzvorkehrungen für das Grundwasservorkommen gewahrt.

Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde:

Im Norden und Osten sind kleinere Gehölzbestände, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Besonders der östliche artenreiche und magere Offenlandbereich ist von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung. Dieser ist geschützt, dass ein zusätzlicher Abstand von 10 m durch jegliche Bebauung einzuhalten ist. Der notwendige Abstand zu Kronen- und Wurzelbereichen ist zu beachten.

Die Erfordernisse der Eingriffsregelung sind im Umweltbericht abzuarbeiten und ein geeigneter Ausgleich zu schaffen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen.

Abwägung:

Die Untersuchungen für die Erstellung der saP sind abgeschlossen. Es ergibt hieraus keine Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes.

Umweltbericht und Ausgleichsflächenplanungen wurden in die Bauleitplanungen eingearbeitet.

Die schützenswerten Bereiche werden in ihrem Bestand nicht angetastet. Durch die Baumfallgrenzen sind die Schutzabstände für Kronen und Wurzeln zugleich abgedeckt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Landratsamt Schwandorf – Tiefbauamt:

Es ist zu prüfen, ob Linksabbiegespuren auf die Kreisstraßen SAD 4 und SAD 5 erforderlich werden.

Diese sind von der Stadt Maxhütte-Haidhof zu erstellen und der Unterhalt abzulösen.

Oberflächen- oder Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der Kreisstraßen eingeleitet werden.

Es dürfen keine blendenden Werbeanlagen errichtet werden, die den Verkehr auf den Kreisstraßen beeinträchtigen.

Eine Entschädigung wegen Schallschutz und ähnlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Landkreis Schwandorf als Baulastträger der Kreisstraßen muss ausgeschlossen werden.

Die Detailplanung ist frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

Da die Verkehrsströme, die durch das Gewerbegebiet generiert werden nicht bekannt sind, wurde in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung vereinbart, dass die Anforderung in einen Vorbehalt über die Errichtung von Linksabbiegespuren umformuliert wird, sofern verkehrsintensive bzw. großfahrzeugrelevante Gewerbe angesiedelt werden.

Das Verbot blendender Werbeanlagen und der Entschädigungsausschluss zu Gunsten des Landkreises werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Abstimmung der Ausführungsplan wird selbstverständlich frühzeitig vorgelegt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Landratsamt Schwandorf – Immissionsschutzbehörde:

Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sind auszuschließen.

Auf Grund des bereits bestehenden Industriegebiets ist eine schalltechnische Vorbelastung gegeben; dies ist bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

Abwägung:

Der Betriebsleiterwohnungsausschluss wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lärmkontingente werden entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Auf das Einzelanwesen im Außenbereich wird durch Gebietsabstufung Gewerbegebiet mit Einschränkung im südlichen Bereich zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Rücksicht genommen.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich mit einer ca. Größe 49.000m<sup>2</sup> ragt eine Restfläche eines Bodendenkmals von weniger als 1.600m<sup>2</sup> hinein. In das Bodendenkmal wird durch das bestehende

Industriegebiet und viel gewichtiger durch die Bahnlinie in das Bodendenkmal D-3-6838-0065 – Siedlung der Frühlatènezeit- eingegriffen. Dennoch wird grundsätzlich auf den Erhalt des möglichen Bodendenkmals gepocht –nur hilfsweise soll eine archäologische Untersuchung oder konservatorische Überdeckung angestrebt werden.

Abwägung:

Zwischenzeitlich hat das Landesamt mitgeteilt, dass sich im Süden eine mögliche Siedlung aus der Steinzeit befindet und im Zentrum des Calvarienbergs die Überreste einer Kreuzwegkapelle (St. Sebastian). Hierdurch die Stadt Maxhütte-Haidhof wurde doch eine flächige archäologische Orientierungsuntersuchung beantragt, um so frühzeitige Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden zu schaffen.

Siedlungsfunde aus der Latènezeit konnten zwar im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung bestätigt werden, allerdings sind die Siedlungspuren zum größeren Teil der Erosion zum Opfer gefallen, so dass die Funde dokumentiert und die Fläche freigegeben werden konnte. Der Verdacht eines Hügelgrabes hat sich nicht bestätigt. Es verbleibt bei einer Meldepflicht im Falle eines Fundes im Zuge von Bauarbeiten.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen wurden beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Eine unterirdische Erschließung kommt nur in Betracht bei Ausnutzung aller Synergieeffekte in der Bauphase des Gewerbegebiets.

Die öffentlichen Verkehrswege müssen für die Verlegung der Leitung zur Verfügung stehen. Die Bauarbeiten sind frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

Durch frühzeitige Einbindung der Spartenträger wie auch der Telekom wird frühzeitig erfolgen, um eine unterirdische Anschlussmöglichkeit zu gewährleisten. Die öffentlichen Flächen werden entsprechend ihrer Eignung zur Verfügung gestellt und die notwendigen Rechte für die Verlegung der Leitungen eingeräumt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Bayernwerk AG:

Notwendige Flächen für Leitungen und Verteilungseinrichtungen müssen zur Verfügung gestellt und gesichert werden.

Die notwendigen Schutzvorschriften sind zu beachten.

Abgrabungen im Mastbereich sind nur mit Zustimmung der bayernwerk AG zulässig.

Abwägung:

Auch hier erfolgt eine frühzeitige Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem Spartenträger.

Aus jetziger Sicht wird eine Beeinträchtigung der Freileitungsmasten im Süden nicht besorgt. Es wird derzeit die Möglichkeit/Wirtschaftlichkeit der Erdverkabelung geprüft.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Regierung der Oberpfalz – Landesplanungsstelle:

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung und das Anbindegebot sind zu beachten. Eine abschließende Beurteilung ist noch nicht möglich. Die Bahnlinie trennt den Bebauungszusammenhang. Daraus leitet sich eine Standortalternativenprüfung für Gewerbegebiete im Stadtgebiet ab.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zum Erhalt der Natur- und Artenvielfalt, sowie zur Sicherung der Funktionen des Wassers im Naturhaushalt müssen gewährleistet sein.

Abwägung:

Der Standort ist durch die westlich gelegene Industriefläche bereits vorgeprägt. Durch Arrondierung der Waldgruppen zu einem durchgängigen Gürtel wird der weitgehende Naturschutz erreicht, da entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben nicht in die Lebensräume eingegriffen wird. Die Wasserfunktionen bleiben ebenfalls erhalten –die wasserwirtschaftlichen Belange stellt die Stadt Maxhütte-Haidhof als Trinkwasserversorger im eigenen Interesse sicher. Die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen wie hier mit dem vorliegenden Gewerbegebiet ist gegeben, Potenziale im Gebietsbestand aber nicht vorhanden und die Geeignetheit wird aber zusätzlich in einer Standortalternativenprüfung entsprechend der zwischenzeitlichen Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz für das gesamte Stadtgebiet abgearbeitet.

Verwaltungsvorschlag:

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden beachtet.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord:

Gem. Regionalplan sind unstrukturierte Gebietsfortentwicklungen zu vermeiden und gliedernde Freiräume zu wahren.

Abwägung:

Wegen der baulichen Vorprägung der Fläche und der Schaffung des durchgängigen Waldgürtels wird eine unstrukturierte Fortentwicklung verhindert. Die Stadt verfolgt das Konzept, mit dieser Fläche den Ostrand der Gewerbeflächen und auf gleicher Höhe westlich

der Kreisstraße SAD 5 bis zum Steinhof eine kompakte Gewerbefläche zu schaffen. Die Funktion des gliedernden Freiraum wird durch den Waldgürtel gewahrt bzw. teilweise sogar verbessert.

Verwaltungsvorschlag:

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden beachtet.

Vorlagen-Nr. 2019/0111, Aktenzeichen:

<b>TOP 7</b>	<b>Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); 29. Flächennutzungsplanänderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	---

**I.**

**Verwaltungsvorschlag:**

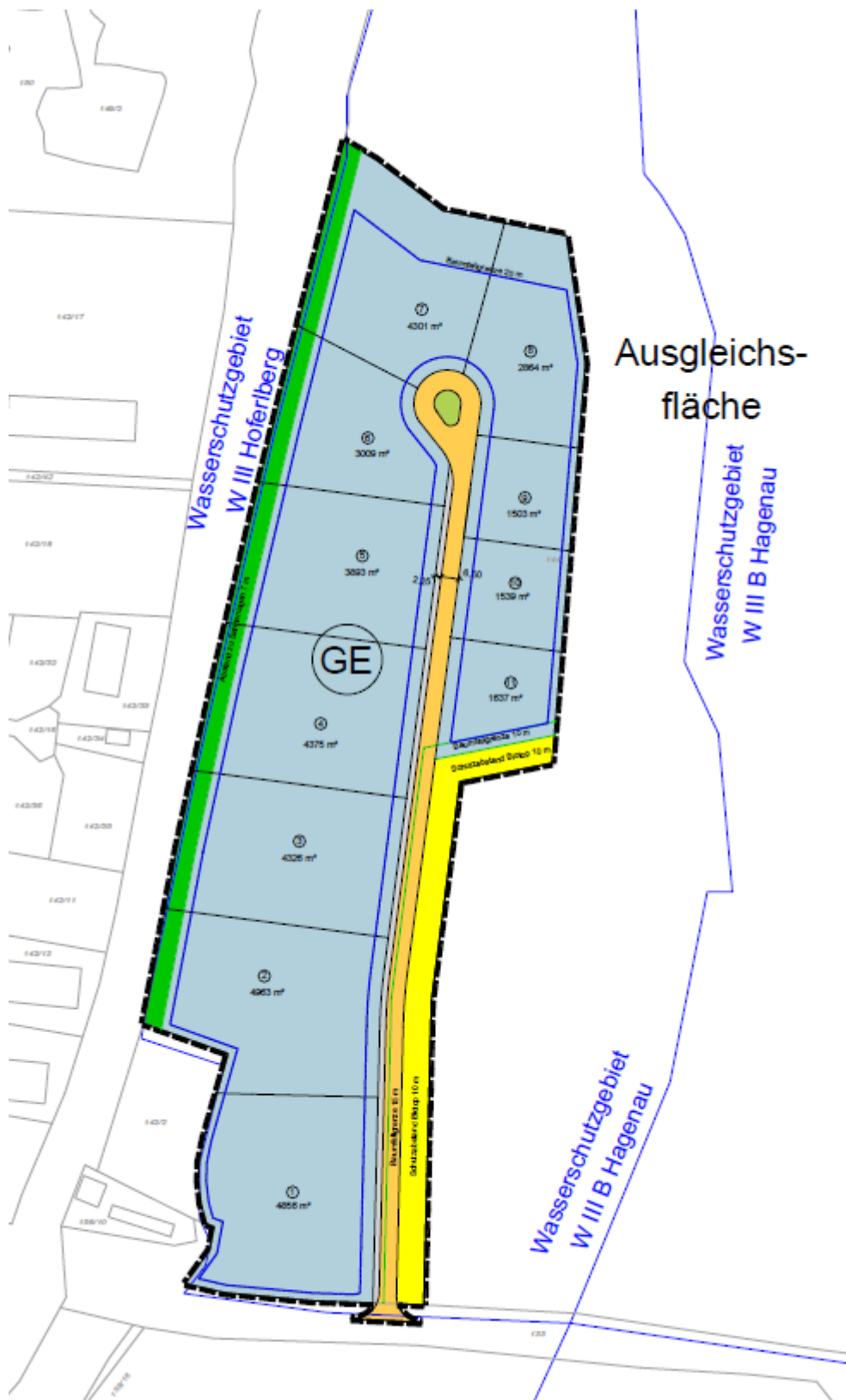
Der Entwurf des Ing.-Büros Preihsl&Schwan, Burglengenfeld, zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE)“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich der Grünordnungsplanung mit Umweltbericht wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Vorlagen-Nr. 2019/0112, Aktenzeichen:

**TOP 8 Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GE<sub>mE</sub>); Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Abwägung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen**

I.  
Sachverhalt:



Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 beschlossen, dass der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 06.05.2010 aufgegriffen werden soll und auf den Fl.-Nrn. 142/2 und 144, jeweils Gem. Leonberg, ein Gewerbegebiet mit einem Nettobauland von ca. 4 ha entstehen soll. Im südlichen Bereich soll nach Art der Störungsintensität eine Abstufung für Teilflächen zu einem Gewerbegebiet mit Einschränkung erfolgen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnlinie Regensburg – Weiden begrenzt, im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Kreisstraße SAD 4 und dem Wohnhaus neben der Bahnunterführung. Im Osten und Norden umrahmen das Biotop und die bestehenden Waldgruppen die geplanten Gewerbeflächen.

Zur Verwirklichung des Gewerbegebiets ist die Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Gleichzeitig ist im Parallelverfahren die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes als Gewerbegebiet bzw. im südlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet erforderlich. Der Geltungsbereich liegt in Wasserschutzgebieten Hagenau Zone IIIB bzw. Hoferlberg Zone IIIA.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wird ein geeignetes Landschaftsarchitekturbüro 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 werden. Im Umweltbericht wird auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Ebenfalls wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, um die Immissionen aus Bahnbetriebslärm und die Emissionen aus dem künftigen Baugebiet beurteilen zu können.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum zwischen 25.11.2016 und 28.12.2016 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit liegen keine Einwendungen vor.

Seitens der Träger öffentlicher Belange liegen die folgenden Stellungnahmen vor:

Stadt Teublitz:

Keine Einwendungen

Stadt Burglengenfeld:

Keine Einwendungen

DB AG – DB Immobilien:

Das Betretungsverbot der Gleisanlagen ist auch während der Bauphase zu beachten. Bepflanzungen dürfen keine Gefährdung des Bahnbetriebs hervorrufen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahn dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauherren haben eigenverantwortlich die notwendigen Sicherheitsauflagen von der DB AB – DB Immobilien einzuholen. Es ist ein Abstand der künftigen Bauten von 7m zur Bahntrasse zu gewährleisten. Ein eventueller Kraneinsatz ist frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Bauarbeiten müssen außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten

durchgeführt werden. Es dürfen keine Sichteinschränkungen, insbesondere von Signalanlagen, entstehen. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden.

Abwägung:

Die allgemein gesetzlichen Verpflichtungen sind generell zu beachten. Im Zuge der Baumaßnahmen werden die Beteiligten aber auf die entsprechende Sorgfaltsverpflichtungen hingewiesen.

Durch die Abstände zum Bahnkörper wird u.a. auch eine Sichtbeeinträchtigung verhindert. Die Ableitung von Oberflächenwässer verbietet sich schon von Haus aus auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet. Die Einhaltung wird durch die Stadt Maxhütte-Haidhof bei Vorlage der Entwässerungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Schwandorf abgefragt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schwandorf:

Die beiden Waldkomplexe sind gem. Waldfunktionskarte mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz und Landschaftsbild eingetragen. Diese Funktionen sind zu erhalten. Die lage- und baumartspezifischen Baumfallgrenzen sind einzuhalten.

Es werden produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen gem. BayKompV.

Abwägung:

Die Waldkomplexe bleiben erhalten, somit ist von einem grundsätzlichen Funktionserhalt auszugehen –die Funktion Landschaftsbild wird durch den Lückenschluss der Waldkomplexe am Ostrand des Gewerbegebiets verbessert, da die künftigen wie auch die jenseitig der Bahn errichteten Gewerbebauten besser verborgen werden können. Die Baumfallgrenzen werden bei der Ziehung der Baugrenzen aufgenommen.

Eine Anwendung der BayKompV kommt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BayKompV nicht in Betracht. Der Ausgleich wird anhand der gültigen Eingriffsregelungen abgehandelt. Da vor allem ein lokaler Ausgleich erfolgt ist die gewählte Form des Ausgleichs auch dem Ausgleichsmaßnahmenvorschlag vorzuziehen.

Verwaltungsvorschlag:

Die relevanten Einwendungen wurden beachtet.

Wasserwirtschaftsamt Weiden:

Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich zweier sich überschneidenden Wasserschutzgebiete (Hagenau IIIB und Hoferlberg IIIA). Gem. Verordnung zum Wasserschutzgebiet Hoferlberg ist allerdings die Ausweisung von Baugebieten verboten.

Abwägung:

Der Stadt Maxhütte-Haidhof liegen die Untersuchungsergebnisse der Probebohrungen des hydrogeolog. Sachverständigenbüro Raum&Anders vor, wonach eine ausreichend mächtige Deckschicht vorhanden ist, die lokal auch eine ausreichende Schutzbarriere für das Grundwasservorkommen darstellt.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof betreibt die Teilrücknahme des WSG Hoferlberg parallel in einem eigenen Wasserrechtsverfahren. Da das WSG Hagenau allerdings erhalten bleibt, wird durch hieraus bestehenbleibenden Auflagen dennoch ein hinreichend großer Trinkwasserschutz gewährleistet.

Verwaltungsvorschlag:

Bis zum Abschluss des Bauleitplanungsverfahrens sind mit Durchführung des o.g. Wasserrechtsverfahrens die betroffenen Belange unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung von Schutzvorkehrungen für das Trinkwasservorkommen gewahrt.

Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde:

Im Norden und Osten sind kleinere Gehölzbestände, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Besonders der östliche artenreiche und magere Offenlandbereich ist von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung. Dieser ist geschützt, dass ein zusätzlicher Abstand von 10 m durch jegliche Bebauung einzuhalten ist. Der notwendige Abstand zu Kronen- und Wurzelbereichen ist zu beachten.

Die Erfordernisse der Eingriffsregelung sind im Umweltbericht abzuarbeiten und ein geeigneter Ausgleich zu schaffen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen.

Abwägung:

Die Untersuchungen für die Erstellung der saP sind abgeschlossen. Es ergibt hieraus keine Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes.

Umweltbericht und Ausgleichsflächenplanungen wurden in die Bauleitplanungen eingearbeitet.

Die schützenswerten Bereiche werden in ihrem Bestand nicht angetastet. Durch die Baumfallgrenzen sind die Schutzabstände für Kronen und Wurzeln zugleich abgedeckt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Landratsamt Schwandorf – Tiefbauamt:

Es ist zu prüfen, ob Linksabbiegespuren auf die Kreisstraßen SAD 4 und SAD 5 erforderlich werden.

Diese sind von der Stadt Maxhütte-Haidhof zu erstellen und der Unterhalt abzulösen.

Oberflächen- oder Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der Kreisstraßen eingeleitet werden.

Es dürfen keine blendenden Werbeanlagen errichtet werden, die den Verkehr auf den Kreisstraßen beeinträchtigen.

Eine Entschädigung wegen Schallschutz und ähnlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Landkreis Schwandorf als Baulastträger der Kreisstraßen muss ausgeschlossen werden.

Die Detailplanung ist frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

Da die Verkehrsströme, die durch das Gewerbegebiet generiert werden nicht bekannt sind, wurde in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung vereinbart, dass die Anforderung in einen Vorbehalt über die Errichtung von Linksabbiegespuren umformuliert wird, sofern verkehrsintensive bzw. großfahrzeugrelevante Gewerbe angesiedelt werden.

Das Verbot blendender Werbeanlagen und der Entschädigungsausschluss zu Gunsten des Landkreises werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Abstimmung der Ausführungsplan wird selbstverständlich frühzeitig vorgelegt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Landratsamt Schwandorf – Immissionsschutzbehörde:

Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sind auszuschließen.

Auf Grund des bereits bestehenden Industriegebiets ist eine schalltechnische Vorbelastung gegeben; dies ist bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

Abwägung:

Der Betriebsleiterwohnungsausschluss wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lärmkontingente werden entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Auf das Einzelanwesen im Außenbereich wird durch Gebietsabstufung Gewerbegebiet mit Einschränkung im südlichen Bereich zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Rücksicht genommen.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich mit einer ca. Größe 49.000m<sup>2</sup> ragt eine Restfläche eines Bodendenkmals von weniger als 1.600m<sup>2</sup> hinein. In das Bodendenkmal wird durch das bestehende

Industriegebiet und viel gewichtiger durch die Bahnlinie in das Bodendenkmal D-3-6838-0065 – Siedlung der Frühlatènezeit- eingegriffen. Dennoch wird grundsätzlich auf den Erhalt des möglichen Bodendenkmals gepocht –nur hilfsweise soll eine archäologische Untersuchung oder konservatorische Überdeckung angestrebt werden.

Abwägung:

Zwischenzeitlich hat das Landesamt mitgeteilt, dass sich im Süden eine mögliche Siedlung aus der Steinzeit befindet und im Zentrum des Calvarienbergs die Überreste einer Kreuzwegkapelle (St. Sebastian). Hierdurch die Stadt Maxhütte-Haidhof wurde doch eine flächige archäologische Orientierungsuntersuchung beantragt, um so frühzeitige Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden zu schaffen.

Siedlungsfunde aus der Latènezeit konnten zwar im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung bestätigt werden, allerdings sind die Siedlungspuren zum größeren Teil der Erosion zum Opfer gefallen, so dass die Funde dokumentiert und die Fläche freigegeben werden konnte. Der Verdacht eines Hügelgrabes hat sich nicht bestätigt. Es verbleibt bei einer Meldepflicht im Falle eines Fundes im Zuge von Bauarbeiten.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen wurden beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Eine unterirdische Erschließung kommt nur in Betracht bei Ausnutzung aller Synergieeffekte in der Bauphase des Gewerbegebiets.

Die öffentlichen Verkehrswege müssen für die Verlegung der Leitung zur Verfügung stehen. Die Bauarbeiten sind frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

Durch frühzeitige Einbindung der Spartenträger wie auch der Telekom wird frühzeitig erfolgen, um eine unterirdische Anschlussmöglichkeit zu gewährleisten. Die öffentlichen Flächen werden entsprechend ihrer Eignung zur Verfügung gestellt und die notwendigen Rechte für die Verlegung der Leitungen eingeräumt.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Bayernwerk AG:

Notwendige Flächen für Leitungen und Verteilungseinrichtungen müssen zur Verfügung gestellt und gesichert werden.

Die notwendigen Schutzvorschriften sind zu beachten.

Abgrabungen im Mastbereich sind nur mit Zustimmung der bayernwerk AG zulässig.

Abwägung:

Auch hier erfolgt eine frühzeitige Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem Spartenträger.

Aus jetziger Sicht wird eine Beeinträchtigung der Freileitungsmasten im Süden nicht besorgt. Es wird derzeit die Möglichkeit/Wirtschaftlichkeit der Erdverkabelung geprüft.

Verwaltungsvorschlag:

Die Anregungen werden beachtet.

Regierung der Oberpfalz – Landesplanungsstelle:

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung und das Anbindegebot sind zu beachten. Eine abschließende Beurteilung ist noch nicht möglich. Die Bahnlinie trennt den Bebauungszusammenhang. Daraus leitet sich eine Standortalternativenprüfung für Gewerbegebiete im Stadtgebiet ab.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zum Erhalt der Natur- und Artenvielfalt, sowie zur Sicherung der Funktionen des Wassers im Naturhaushalt müssen gewährleistet sein.

Abwägung:

Der Standort ist durch die westlich gelegene Industriefläche bereits vorgeprägt. Durch Arrondierung der Waldgruppen zu einem durchgängigen Gürtel wird der weitgehende Naturschutz erreicht, da entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben nicht in die Lebensräume eingegriffen wird. Die Wasserfunktionen bleiben ebenfalls erhalten –die wasserwirtschaftlichen Belange stellt die Stadt Maxhütte-Haidhof als Trinkwasserversorger im eigenen Interesse sicher. Die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen wie hier mit dem vorliegenden Gewerbegebiet ist gegeben, Potenziale im Gebietsbestand aber nicht vorhanden und die Geeignetheit wird aber zusätzlich in einer Standortalternativenprüfung entsprechend der zwischenzeitlichen Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz für das gesamte Stadtgebiet abgearbeitet.

Verwaltungsvorschlag:

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden beachtet.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord:

Gem. Regionalplan sind unstrukturierte Gebietsfortentwicklungen zu vermeiden und gliedernde Freiräume zu wahren.

Abwägung:

Wegen der baulichen Vorprägung der Fläche und der Schaffung des durchgängigen Waldgürtels wird eine unstrukturierte Fortentwicklung verhindert. Die Stadt verfolgt das Konzept, mit dieser Fläche den Ostrand der Gewerbeflächen und auf gleicher Höhe westlich

der Kreisstraße SAD 5 bis zum Steinhof eine kompakte Gewerbefläche zu schaffen. Die Funktion des gliedernden Freiraum wird durch den Waldgürtel gewahrt bzw. teilweise sogar verbessert.

Verwaltungsvorschlag:

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden beachtet.



Vorlagen-Nr. 2019/0113, Aktenzeichen:

<b>TOP 9</b>	<b>Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE); Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	--

**I.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Der Entwurf des Ing.-Büros Preihsl&Schwan, Burglengenfeld, zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birkenzell III (GE/GEmE)“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich der Grünordnungsplanung mit Umweltbericht wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Vorlagen-Nr. 2019/0115, Aktenzeichen:

<b>TOP 10</b>	<b>28. Fortschreibung des Regionalplanes; Neufassung Kapitel B VI Soziale und kulturelle Infrastruktur mit Aufhebung Kapitel B VIII Gesundheits- und Sozialwesen</b>
---------------	--

**I.**

**Sachverhalt:**

Seitens der Stadtverwaltung wird eine gemeinsame Stellungnahme des Städtedreiecks beabsichtigt. Bei Vorliegen des Entwurfs wird dieser noch vor der Bauausschusssitzung nachgereicht.

Vorlagen-Nr. 2019/0116, Aktenzeichen:

<b>TOP 11</b>	<b>29. Fortschreibung des Regionalplanes; Neufassung Präambel und Kapitel A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte</b>
---------------	--

**I.**

**Sachverhalt:**

Seitens der Stadtverwaltung wird eine gemeinsame Stellungnahme des Städtedreiecks beabsichtigt. Bei Vorliegen des Entwurfs wird dieser noch vor der Bauausschusssitzung nachgereicht.

Vorlagen-Nr. 2019/0117, Aktenzeichen:

**TOP 12 Baugebiet Winkerling-West; 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes; Aufstellungsbeschluss**

I.  
Sachverhalt:



Auf der Parzelle 6 ist im westlichen Bereich kein Baufenster für eine eigenständige Bebauung vorhanden. Im Sinne der Nachverdichtung ist eine Ermöglichung einer separaten Bebauungsmöglichkeit zur Vermeidung einer Vergeudung von Wohnbauflächen empfehlenswert. Als Bebauung soll nach dem Wunsch des Antragstellers ein Bungalow entstehen.

Vorlagen-Nr. 2019/0118, Aktenzeichen:

<b>TOP 13    Baugebiet Strieglhof - Silogebäude; 35. Flächennutzungsplanänderung; Aufstellungsbeschluss</b>
---

I.  
**Sachverhalt:**

Der Stadt Maxhütte-Haidhof liegt ein Antrag vor, dass für die Schaffung von Wohnräumen im sog. Silogebäude am Strieglhof der Flächennutzungsplan (derzeit: Gewerbefläche) in Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Geltungsbereich soll nicht nur das unter Denkmalschutz stehende Gebäude einbezogen werden, sondern der weitere Umgriff bestehend aus den Fl.-Nrn. 216/11, und 218/2 und 216/12 (Teilfl.), Gem. Maxhütte-Haidhof.

Das Silogebäude soll 5- bzw. 6-geschossig genutzt werden, die Gebäude im Süden und Norden des ehem. Industriegebäudes sollen entgegen dem beiliegenden Entwurf 3-geschossig (max. 2 Vollgeschosse) genutzt werden. Desweiteren ist im Westen eine weitere Wohnbebauung vorgesehen.

Zudem ist geplant für die Wohnnutzung eine Tiefgarage entlang der momentanen Werksstraße zum Rohrhof zu errichten. Im Gebäude nördlich des Silogebäudes ist eine nicht nur eine Wohnnutzung, sondern ebenfalls Büros und ein Dokumentationszentrum zur Industriegeschichte angedacht.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld Zone IIIB.

Weitere Schwerpunkte der Belange liegen in den Bereichen Altlasten, Bergbau und Immissionsschutz. Ebenfalls wird der Denkmalschutz hier eine entsprechend starke Gewichtung im Rahmen der Abwägung erfahren.

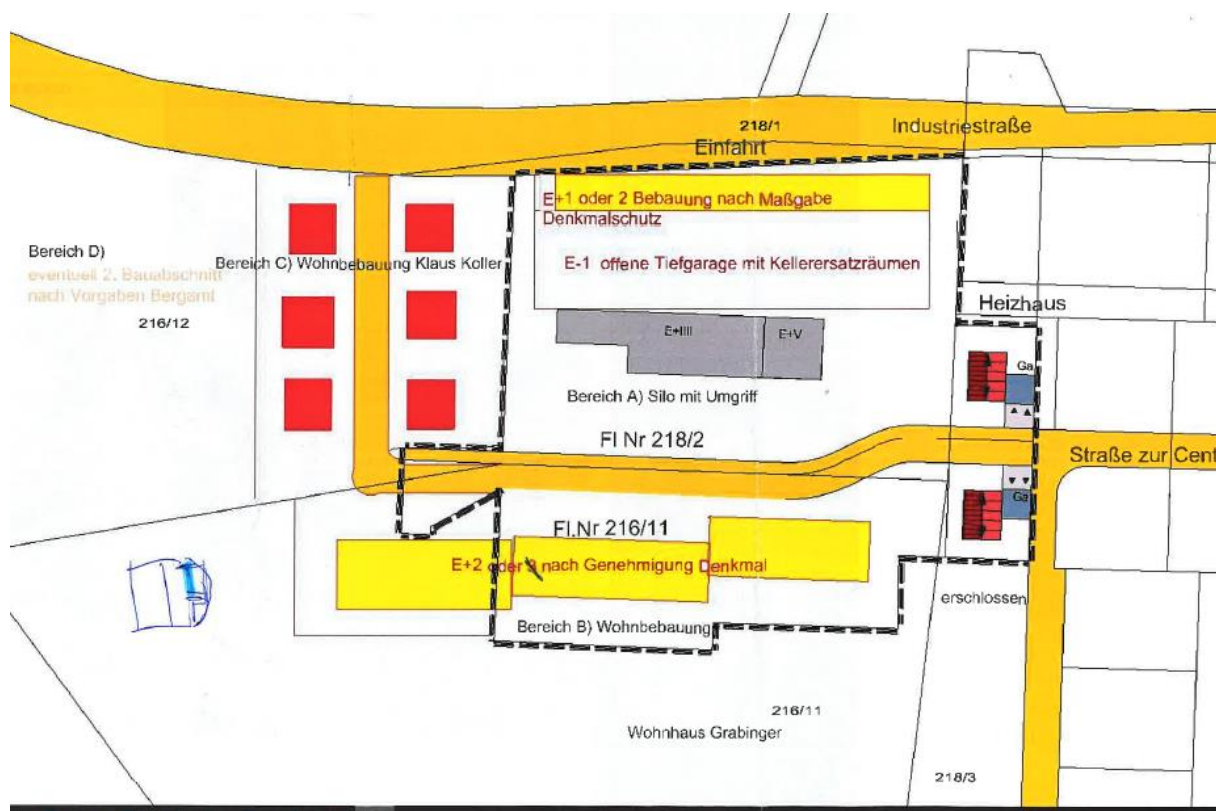
Nicht nur aus städtebaulichen Belangen, sondern auch eben in Hinblick auf den Denkmalschutz erscheint eine massive riegelartige Bebauung –auch nur in der angestrebten 3-geschossigen Form- als fraglich, da hierdurch möglicherweise die denkmalschutzrechtliche Ausstrahlungswirkung durch eine „Einkastelung“ verloren geht.

Ferner wird im Zuge des Verfahrens die allerdings eher uneinheitliche Rechtsprechung zu einer sog. erdrückenden Wirkung geprüft werden müssen, da hier zum erst jüngst realisierten Bungalow, dem dann ein 3-geschossiger Wohnriegel mit einer Vielzahl von Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft gegenübersteht, dem dann möglicher Weise ein Abwehranspruch gegen die vom Antragsteller vorgeschlagene Bebauung zukommt.

Überdies sollte in Hinblick auf die bauliche Entwicklung von Maxhütte-Haidhof und die entsprechenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen bei aller Unterstützung für die Nutzbarmachung des Baudenkmals eine Bebauung in mindestens zwei Schritten erfolgen, so dass in einem ersten Schritt die Nutzung des Silogebäudes selbst ermöglicht

werden sollte, die Umgriffsbebauung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt gestattet werden könnte, um die momentane Kapazitätsüberlastungen im Bereich Kindertagesstätten und Schulen zu entzerren. Der Antragsteller ist grundsätzlich hierzu bereit, allerdings müsste eine Zeitbestimmung durch die Stadt Maxhütte-Haidhof erfolgen, um hier entsprechende Planungssicherheit zu erhalten.

Als Instrument hierzu könnte der sog. vorhabensbezogene Bebauungsplan anstelle eines qualifizierten Bebauungsplanes herangezogen werden, da mit diesem eine zeitliche Regelung der Bebauung möglich wäre. Der zum vorhabensbezogene Vorhabens- und Erschließungsplan könnte hier verbindliche Vorgaben schaffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen, um so die städtebaulichen und sozialen Belange der Stadt Maxhütte-Haidhof entsprechend berücksichtigen zu können.



Vorlagen-Nr. 2019/0119, Aktenzeichen:

<b>TOP 14    Baugebiet Strieglhof - Silogebäude; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Aufstellungsbeschluss</b>
---

I.  
**Sachverhalt:**

Der Stadt Maxhütte-Haidhof liegt ein Antrag vor, dass für die Schaffung von Wohnräumen im sog. Silogebäude am Strieglhof der Flächennutzungsplan (derzeit: Gewerbefläche) in Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Geltungsbereich soll nicht nur das unter Denkmalschutz stehende Gebäude einbezogen werden, sondern der weitere Umgriff bestehend aus den Fl.-Nrn. 216/11, und 218/2 und 216/12 (Teilfl.), Gem. Maxhütte-Haidhof.

Das Silogebäude soll 5- bzw. 6-geschossig genutzt werden, die Gebäude im Süden und Norden des ehem. Industriegebäudes sollen entgegen dem beiliegenden Entwurf 3-geschossig (max. 2 Vollgeschosse) genutzt werden. Desweiteren ist im Westen eine weitere Wohnbebauung vorgesehen.

Zudem ist geplant für die Wohnnutzung eine Tiefgarage entlang der momentanen Werksstraße zum Rohrhof zu errichten. Im Gebäude nördlich des Silogebäudes ist eine nicht nur eine Wohnnutzung, sondern ebenfalls Büros und ein Dokumentationszentrum zur Industriegeschichte angedacht.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld Zone IIIB.

Weitere Schwerpunkte der Belange liegen in den Bereichen Altlasten, Bergbau und Immissionsschutz. Ebenfalls wird der Denkmalschutz hier eine entsprechend starke Gewichtung im Rahmen der Abwägung erfahren.

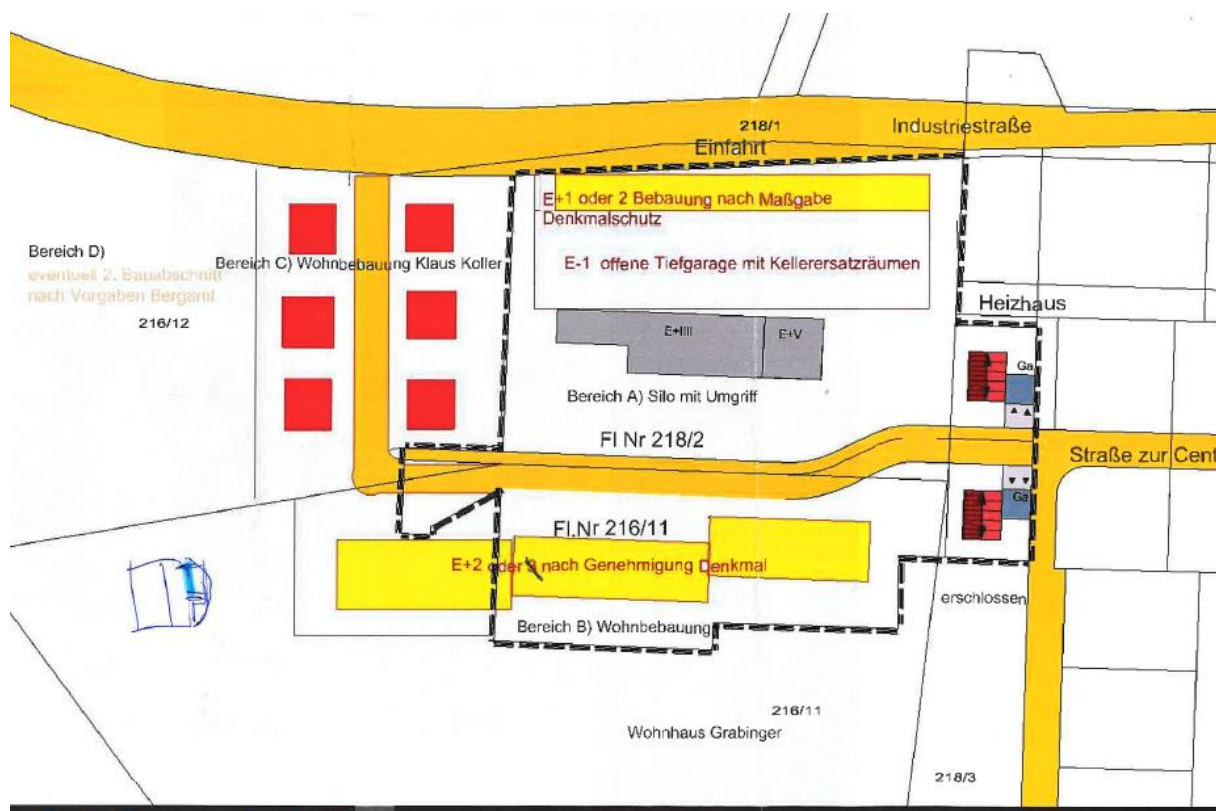
Nicht nur aus städtebaulichen Belangen, sondern auch eben in Hinblick auf den Denkmalschutz erscheint eine massive riegelartige Bebauung –auch nur in der angestrebten 3-geschossigen Form- als fraglich, da hierdurch möglicherweise die denkmalschutzrechtliche Ausstrahlungswirkung durch eine „Einkastelung“ verloren geht.

Ferner wird im Zuge des Verfahrens die allerdings eher uneinheitliche Rechtsprechung zu einer sog. erdrückenden Wirkung geprüft werden müssen, da hier zum erst jüngst realisierten Bungalow, dem dann ein 3-geschossiger Wohnriegel mit einer Vielzahl von Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft gegenübersteht, dem dann möglicher Weise ein Abwehranspruch gegen die vom Antragsteller vorgeschlagene Bebauung zukommt.

Überdies sollte in Hinblick auf die bauliche Entwicklung von Maxhütte-Haidhof und die entsprechenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen bei aller Unterstützung für die Nutzbarmachung des Baudenkmals eine Bebauung in mindestens zwei Schritten erfolgen, so dass in einem ersten Schritt die Nutzung des Silogebäudes selbst ermöglicht

werden sollte, die Umgriffsbebauung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt gestattet werden könnte, um die momentane Kapazitätsüberlastungen im Bereich Kindertagesstätten und Schulen zu entzerren. Der Antragsteller ist grundsätzlich hierzu bereit, allerdings müsste eine Zeitbestimmung durch die Stadt Maxhütte-Haidhof erfolgen, um hier entsprechende Planungssicherheit zu erhalten.

Als Instrument hierzu könnte der sog. vorhabensbezogene Bebauungsplan anstelle eines qualifizierten Bebauungsplanes herangezogen werden, da mit diesem eine zeitliche Regelung der Bebauung möglich wäre. Der zum vorhabensbezogene Vorhabens- und Erschließungsplan könnte hier verbindliche Vorgaben schaffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen, um so die städtebaulichen und sozialen Belange der Stadt Maxhütte-Haidhof entsprechend berücksichtigen zu können.





Vorlagen-Nr. 2019/0096, Aktenzeichen:

<b>TOP 15    Straßenvollausbau Robert-Koch-Straße/Virchowstraße und Heldstraße; Vergabe der Baumaßnahme</b>
---

**I.**

**Sachverhalt:**

Im Verlauf der Kanal- und Wasserleitungserneuerung in der Robert-Koch-Straße, Virchow- und Heldstraße wurde festgestellt, daß der vorhandene Straßenaufbau nicht den anerkannten technischen Regeln entspricht. Auch die bisherige Vorgehensweise Kanal- und Wasserleitungstrassen zu schließen und anschließend die Deckschicht über die gesamte Fahrbahnbreite abzufräsen und neu zu überziehen ist aufgrund der nicht fachgerecht vorhandenen Asphalttragschicht zielführend. Bei einer Begehung des Bauausschusses im Juli 2018 vor Ort wurde die Situation besichtigt und durch Herrn Böckl die Sachlage erläutert.

In seiner Sitzung vom 31.01.2019 hat der Stadtrat beschlossen den vom IB Weiß gefertigten Entwurf zum Straßenausbau zu genehmigen und die Baumaßnahme auszuschreiben.

Die Maßnahme wurde daraufhin öffentlich ausgeschrieben, 10 Firmen haben sich beworben. Die Submission der Baumaßnahme findet statt am 08.05.2019, die Ergebnisse liegen zu den Sitzungen vor.

Die Kostenberechnung des IB Weiß aus Neunburg vorm Wald über den Straßenausbau in der Koch-/Virchow- und Heldstraße beläuft sich auf 920.000,00EUR, brutto.

Das wirtschaftlichste Angebot wird zu den Sitzungen vorgelegt.

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Die Fa. XX aus YY erhält aufgrund der Abgabe des wirtschaftlichsten Angebotes den Zuschlag zur Durchführung der Baumaßnahme zu einem Angebotspreis von ZZ, EUR, brutto.

Vorlagen-Nr. 2019/0097, Aktenzeichen:

<b>TOP 16 Erneuerung der UV-Anlage im Wasserwerk; Vergabe der Baumaßnahme</b>
---

**I.**

**Sachverhalt:**

Gemäß Auflagen aus dem Wasserrechtsbescheid vom 04. November 2013 (1.3.12) war der Zustand des Kanalnetzes zu erfassen, bewerten und die Ergebnisse zusammen mit einem Sanierungskonzept dem Landratsamt Schwandorf vorzulegen.

Bei einem ersten Besprechungstermin am 04.12.2017 im Landratsamt Schwandorf gab Herr Dr. Kühnel zu bedenken, dass eine Verkeimung des Wassernetzes zu befürchten sei, da bei einem Kanalleck der Eintritt von Keimen in das Grundwasser nicht auszuschließen sei. Er forderte als Sofortmaßnahme den Einbau einer UV-Anlage im Wasserwerk.

Die Maßnahme wurde vom Ingenieurbüro Weiß, Neunburg v. Wald beschränkt ausgeschrieben. 5 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Angebotseröffnung findet am Dienstag, den 07.05.2019 statt. Die geprüften Angebots sowie ein entsprechender Vergabevorschlag des Ingenieurbüros liegen zur Bauausschusssitzung am 14.05.2019 vor.

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Den Auftrag erhält der wirtschaftlichste Anbieter, Firma  
zu einem Angebotspreis in Höhe von                      €.

Unter der Haushaltsstelle 8150.9412 sind 51.000,-- € netto für die Erneuerung der UV-Anlage eingeplant.

Vorlagen-Nr. 2019/0098, Aktenzeichen:

<b>TOP 17    Neubau Mensa, Erweiterung Grundschule; Vergabe der Architektenleistung</b>
---

**I.**

**Sachverhalt:**

Am 18.03.2019 fand im Rathaus die Präsentation der 5 Bewerberbüros für die Erweiterung der Grundschule und Neubau Mensa statt. Folgende Architekturbüros wurden geladen:

1. DP Architekten Greßmann & Söllner aus Regensburg
2. Querluft Architekten aus Straubing
3. Delta Immotec Architekten aus Geissenhausen
4. Arge Gutthann und HIW aus Donaustauf
5. Arge Spitzner & von Schultz aus Regensburg

Nach Auswertung der Jurybewertungsbögen durch Herrn Marc Feil vom IB Ecoplan aus Regensburg ging die Arge Spitzner & von Schultz aus Regensburg als Sieger hervor.

Die Arge Spitzner & von Schultz wird daher beauftragt die Planungsleistungen für die Erweiterung Grundschule und Neubau Mensa zu erbringen. Die Arge Spitzner & von Schultz bietet die Gesamtleistung von Leistungsphase 1 bis 9 in Honorarzone III zum Mindestsatz an. Die Gesamtplanungskosten betragen brutto 327.120,73EUR.

**II.**

**Verwaltungsvorschlag:**

Die Arge Spitzner & von Schultz wird beauftragt die Planungsleistungen (Leistungsphase 1 bis 9) für die Honorarzone III zum Mindestsatz zu erbringen. Das Gesamthonorar brutto beträgt 327.120,73EUR.

Vorlagen-Nr. 2019/0120, Aktenzeichen:

**TOP 18   Kindergärten**