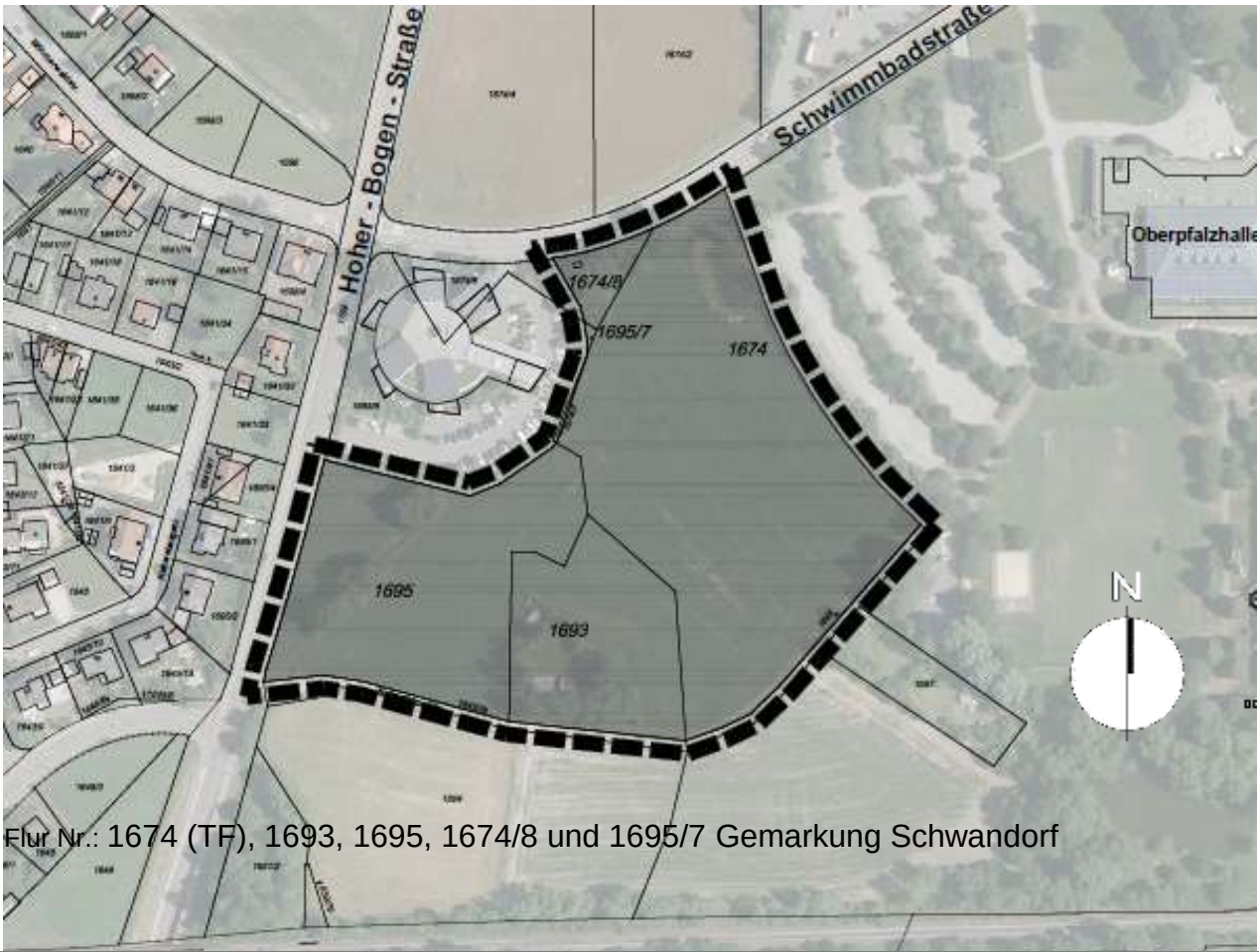
Große Kreisstadt
Schwandorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 89 “Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle

Übersichtslageplan



Flur Nr.: 1674 (TF), 1693, 1695, 1674/8 und 1695/7 Gemarkung Schwandorf

Satzung **vom 30.04.2019**

Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG 6

TEIL A: PLANZEICHNUNG 7

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 8

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 8

1.1 Art der baulichen Nutzung 8
1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf: 8
Zweckbestimmung: Schule 8
1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf: 8
Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .. 8
1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf: 8
Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude + Einrichtungen 8
1.2 Maß der baulichen Nutzung 8
1.2.1 Grundflächenzahl 8
1.2.2 Vollgeschosse 9
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 9

2. Überbaubare Grundstücksflächen 10

3. Verkehrsflächen 11

3.1 Straßenverkehrsflächen 11
3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F) 11
3.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P) 11
3.4 private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz (P) 11

4. Versorgungsanlagen 11

4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität 11
4.2 Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 12
4.3 Geplante Abwasserleitungen 12
4.4 Führung von Versorgungsleitungen 12

5. Örtliche Bauvorschriften 12

5.1 Abstandsflächen 12
5.2 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten 12
5.3 Dachflächen 12

6. Grünordnerische Festsetzungen 13

6.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz 13
6.2 Grünflächen allgemein, Verkehrsbegleitgün 13
6.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächenanteil 13
6.4 Öffentliche Grünfläche 14
6.5 öffentlicher Grünweg zur Pflege 14
6.6 Gehölzarten und Qualitäten 15

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 16

7.1 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 16
7.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines 16
7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 16

8. Immissionsschutz 17

8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche 17

TEIL C: HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 18

1. Landwirtschaft 18
2. Bauanträge 18
3. Altlasten 19
4. Kampfmittel 19
5. Verfahren der ländlichen Entwicklung 19
6. Unterirdische Versorgungsleitungen 19
7. Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder 20
8. Bahnanlagen 20
9, Bodendenkmalpflegerische Belange 20
10. Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge 21
11. Hydrogeologische Verhältnisse 21
12. Hinzuziehen Statiker/Bodengutachter 21
13. Schönender Umgang mit Boden (BBodSchG) 21
14. Erschließung Privatgrundstücke und Erschließung im öffentlichen Raum 22
15. Zugänglichkeit von Normwerten, Richtlinien und Regelwerken 22
16. Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit 22

TEIL D: BEGRÜNDUNG 23

1. Allgemeines 24

2. Beschreibung des Baugebiets 25

2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff 25
2.2 Nutzung 26
2.3 Topographie 27
2.4 Umgebungssituation 27
2.5 Verkehrliche Erschließung 28
2.5.1 Anbindung und öffentliche Verkehrsflächen 28
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 28
2.5.3 Fußläufige Erreichbarkeit 28
2.5.4 Unmittelbar vorbeiführende, überörtliche und örtliche Radwege 28
2.6 Erholung 28
2.7 Vorbelastungen 29
2.8 Sozialstruktur 29

3. Übergeordnete Planungsvorgaben 31

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung 31
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung 34

4. Versorgungseinrichtungen 35

4.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung 35
4.1.1 Wasserversorgung 35
4.1.2 Abwasserentsorgung 35
4.1.3 Abfallbeseitigung 35
4.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz 36
4.3 Stromversorgung 36
4.4 Telekommunikation und Breitband 36

5. Denkmalschutz 36

6. Immissionsschutz 37

6.1 Immissionen 37
6.2 Emissionen 39

7. Gender Mainstreaming 40

8. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung 42

9. Planungsziele 42

9.1 Nutzung und baulicher Bestand 42
9.2 Erschließung 43
9.3 Orts- und Landschaftsbild 43
9.4 Erholung 43
9.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion 43
9.6 Infrastruktur 44
9.7 Wirtschaft 44
9.8 Sozialstruktur 44

10. Planungskonzept 45

10.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption 45
10.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 45
10.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung 46
10.3.1 Erschließungsvariante 1 46
10.3.2 Erschließungsvariante 2 47
10.3.3 gewählte Erschließungsvariante 47
10.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften 47

11. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung 48

11.1.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden 48
11.1.2 Verringerung der Flächenversiegelung 48
11.1.3 private Grünflächen 48
11.1.4 öffentlichen Grünflächen 48
11.1.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen 49
11.1.6 Beseitigung von Oberflächenwasser 49
11.1.7 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen 49
11.2 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur 53
11.3 Immissionsschutz 53
11.3.1 Passive Schallschutzmaßnahmen 54
11.3.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen 54
11.4 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege) 54

12. Wesentliche Auswirkungen 55

12.1 Städtebau 55
12.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen 55
12.3 Grünordnung 55
12.4 Versorgung 55
12.5 Wirtschaftliche Entwicklung 56
12.6 Sozialstruktur 56
12.7 Privateigentum 56

13. Maßnahmen 56

13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes 56
13.2 Sozialplan 56
13.3 Bodenordnung (Umlegung) 56
13.4 Dienstbarkeitsbestellungen 56
13.5 Altlastensanierung 57
13.6 Flächenbilanz 57

TEIL E: Gesonderter Teil UMWELTBERICHT 58

1. Beschreibung der Planung 58

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 58
1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes ... 58
1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 58

2. Planerische Vorgaben ... 59

2.1 Landesplanung und Regionalplanung ... 59
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 59
2.3 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze ... 60
2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange ... 60
2.5 Schutzgebiete ... 61

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ... 61

3.1 Schutzgut Mensch ... 61
3.2 Schutzgut Boden ... 62
3.3 Schutzgut Wasser ... 68
3.4 Schutzgut Klima und Luft ... 68
3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume ... 69
3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild ... 69
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter ... 70
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 71

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 71

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ... 72

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 72
5.2 Maßnahmen zur Verringerung ... 72
5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen ... 72
5.4 Ausgleichsmaßnahmen ... 72

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 72

7. Zusätzliche Angaben ... 73

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren ... 73
7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben ... 73
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 73

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 74

TEIL F: sonstige Anlagen zum Bebauungsplan ... 76

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 “Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 2193) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 15.05.2018 (GVBl. S. 260), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwandorf vom 15.01.2015 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. _ des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 “Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle wird aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende einschließlich planlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken — Seite 7
- Teil B: Textliche Festsetzungen — Seiten 8-17
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen — Seiten 18-22
- Teil D: Begründung — Seiten 23-57
- Teil E: Umweltbericht — Seiten 58-75
- Teil F: Sonstige Anlagen zum Bebauungsplan — ab Seite 76
  - F1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
  - F2: Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk vom 21.02.2017

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Schwandorf
Schwandorf, ……

- Siegel -

_____
Andreas Feller. Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:
Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl S. 296)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Platzhalter für die Planzeichnung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3,§ 16 ff BauNVO

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen mit und ohne Ausgleichsfunktion
- private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.5 und Abs. 6 BauGB

1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf:

Zweckbestimmung: Schule

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf:

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf:

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl 0,8 i. S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

GRZ 0,8

1.2.2 Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- **Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** und
- **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

II/III

werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

In den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- **Schule**

Werden bei den Hauptgebäuden maximal drei (**III**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist in allen Gemeinbedarfsflächen max. ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

Die landesrechtliche Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses ergibt sich aus Art. 2 Abs. 5 BayBO a. F, der im Rahmen des § 20 Abs. 1 BauNVO gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 fort gilt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Hauptgebäude

§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO

Folgende Gebäudehöhenfestsetzung mit Höhenbeschränkung wird als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK_E max.) getroffen:

a) In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- **Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** und
- **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

wird eine **max. Wandhöhe von 10 m** festgesetzt.

b) In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- **Schule**

wird eine **max. Wandhöhe von 12 m** festgesetzt.

- Ermittlung der Wandhöhe:
  Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK_E) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage der Hauptgebäude

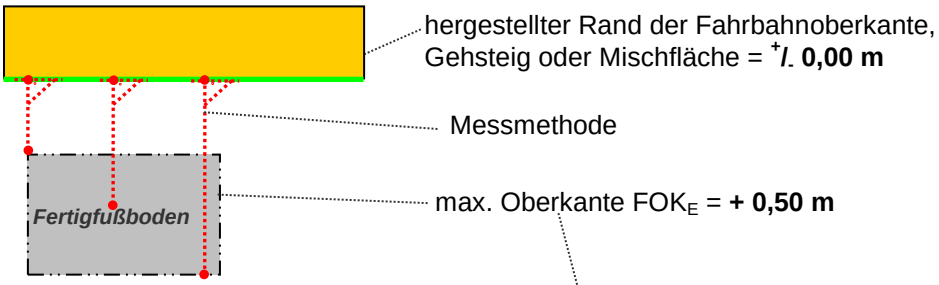
Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK_E max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der Erschließungsstraße, von der aus die jeweilige Grundstückserschließung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB; Kanal) erstmalig hergestellt wird.

Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

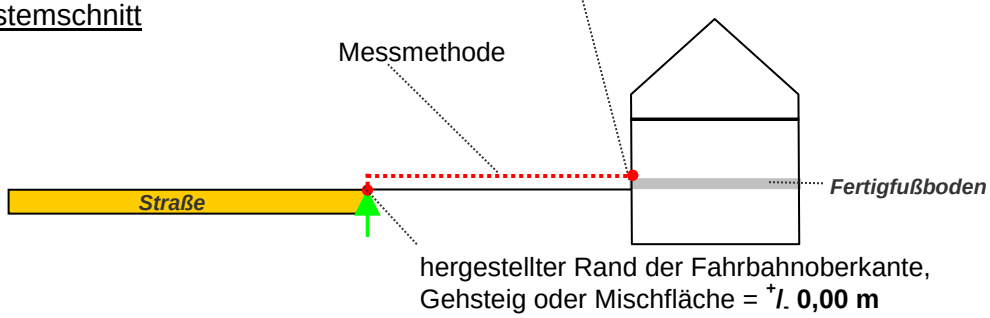
Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.

Systemgrundriss



Systemschnitt



2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

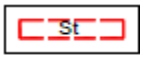
Die Überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15,00 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind private Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.



3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

3.1 Straßenverkehrsflächen

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (F) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (P) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.4 private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz (P)

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung (P) werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

4. Versorgungsanlagen

§9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB

4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des Plangebiets.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

4.2 Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen (20 kV-Stromleitung) sowie eine Abwasserleitung zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser.

Die Leitungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen und dort genauer benannt.

4.3 Geplante Abwasserleitungen

Im Plangebiet werden neue Abwasserleitungen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser benötigt. Diese sollen in dem geplanten Pflegeweg verlegt werden um eine ständige Zugänglichkeit gewährleisten zu können.
Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

4.4 Führung von Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig. *§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall durch den Versorgungsträger detailliert darzulegen.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

5.1 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind anzuwenden. Die Messung hat sich am hergestellten Straßenniveau zu orientieren und nicht an der natürlichen Geländeoberfläche. *Art. 6 BayBO*

5.2 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22. Dezember 2008, geändert durch Satzung vom 5. Dezember 2014. *Art. 47 BayBO i.V.m. Stellplatzsatzung SAD*

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum muss mindestens 5,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5.3 Dachflächen

Als Material für Metalleindeckungen wird nur Titanzink zugelassen. Kupfer-, Zink- und Bleibleche sind als Bedachungsmaterialien nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Erstellung von Parkbuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

6.2 Grünflächen allgemein, Verkehrsbegleitgün

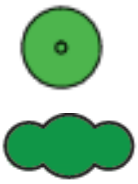
gem. Pflanzenlisten, vgl. Punkt 6.6 dieser Satzung

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.



Neue Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Verbissschutz und Pfählen zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzten.

Die “Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns verbindlich einzuhalten.

6.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächenanteil

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Gem. Pflanzenlisten, vgl. Punkt 6.6 dieser Satzung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteein-

richtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1.Wuchsordnung zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Auf den Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

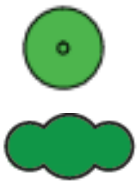
6.4 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

gem. Pflanzenlisten, vgl. Punkt 6.6 dieser Satzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.



Neue Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Verbissschutz und Pfählen zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzten.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

6.5 öffentlicher Grünweg zur Pflege

Um die öffentliche Grünfläche sowie das Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Geltungsbereiches dauerhaft pflegen und unterhalten zu können, ist die Anlage eines Pflegeweges mit wassergebundener Decke vorgesehen.

Innerhalb der freizuhaltenden Wegefläche können Entsorgungsleitungen verlegt werden.

6.6 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:
(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	–	Berberitze
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	–	Weißdorn
Evonymus europaea	–	Pfaffenhütchen*
Juglans regia	–	Walnuss
Ligustrum vulgare	–	Liguster*
Lonicera nigra	–	Heckenkirsche*
Populus tremula	–	Zitter- Pappel
Prunus padus	–	Trauben Kirsche
Prunus spinosa agg.	–	Artengruppe Schlehe
Quercus robur	–	Stiel- Eiche
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hundsrose, Wildrosen
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche (Vogelbeere) *
Spiraea bumalda	–	Spiere
Tilia cordata	–	Winter- Linde
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. DGUV-202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:
(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:
(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	–	Spitzahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und *lavallei*	–	Weißdorn, in Sorten
Prunus avium	–	Vogelkirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winterlinde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.1 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **9521,24 m²** wird aus dem städtischen Ökokonto abgebucht und den Flurnummer 490 (TF), 493/1 (TF), 493 und 499 der Gemarkung Haselbach verbindlich zugeordnet.

7.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden. Maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung.

7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Pro 1000m² Grundstücksfläche dürfen maximal 5 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Über diesen Wert hinausgehende Oberflächenwassermengen müssen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Hierfür sind geeignete Sickereinrichtungen vorzusehen und die jeweils erforderlichen Genehmigungen vom Bauwerber zu beantragen.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche

Für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung private Parkfläche sind zur Einhaltung der Schallschutztechnischen Grenzwerte der DIN 18005-1 folgende Maßnahmen erforderlich *(vgl. Teil F: Anlage 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung):*

a) Errichten einer hochabsorbierenden Schallschutzwand entlang des Flurstücks mit der Flurnummer 1695/8 der Gemarkung Schwandorf *(vgl. Planzeichnung Teil A)* mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über der Oberkante des Geländes.

oder

b) Nutzungsuntersagung der privaten Parkfläche auf dem Flurstück mit der Flurnummer 1695/8 der Gemarkung Schwandorf nach 22:00 Uhr, in Form einer Zugangskontrolle oder Schranke.

TEIL C: HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Landwirtschaft

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

2. Bauanträge

In den Bauanträgen ist ein Höhennachweis zu führen; das natürliche und das fertige Gelände sind stets genau darzustellen.

2.1 Beseitigung von Oberflächenwasser, Versickerung

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Demnach sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeit für Fließvorgänge in der wassergesättigten Zone im Bereich 1 liegt. Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen diese Anforderungen nicht. Daher ist eine Versickerung nicht möglich.

Pro 1000m² Grundstücksfläche dürfen maximal 5 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Über diesen Wert hinausgehende Oberflächenwassermengen müssen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Hierfür sind geeignete Sickereinrichtungen, z. B. in Form von Mulden, Rigolen, Rückhalteräume, vorzusehen und die jeweils erforderlichen Genehmigungen vom Bauwerber entsprechend zu beantragen.

2.2. Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte des Lärmgutachtens

Der jeweilige Lärm, der durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht, ist gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zum gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher- Bogen- Straße, zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Die erforderlichen Grenzwerte sind dem Lärmgutachten im Anhang zu entnehmen *(vgl. Teil F: Anlage 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung).*

Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der

DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

Auf den als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet, können unter Umständen lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Diese dürfen jedoch nicht zur Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes führen. Bei Bauanträgen ist der entsprechende Nachweis zu führen, dass die zulässigen Grenzwerte an den bestehenden Wohnhäusern entlang der Hoher-Bogen-Straße sowie generell im Wohngebiet, eingehalten werden. Die entsprechenden Grenzwerte sind der Anlage 1, Teil F des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Das Nichtvorhandensein einer Eintragung im Altlastenkataster bedeutet lediglich, dass der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast / altlastverdächtigen Fläche bekannt sind.

Im Zuge der Felderkundungen zur Erstellung des geotechnischen Gutachtens, wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt.

Es wird deshalb angeraten, die entnommenen Bodenprogen einer chemischen Analyse zu unterziehen oder spätestens im Zuge der Baumaßnahme den Aushub durch einen Sachverständigen zu beproben und zu analysieren.

4. Kampfmittel

In der Chronik von Georg Klitta – “Das Finale des Zweiten Weltkrieges in Schwandorf“ – ist folgendes zu entnehmen. „… In den nächsten Tagen wurden viele Blindgänger aufgefunden. Der Acker kurz vor den Bauernhöfen in Nattermoos wurde von einer Bombenkette getroffen. …“ Weitere Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges sind im Satzungsbereich nicht bekannt.
Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Bei Erdarbeiten empfiehlt es sich daher, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

5. Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Sport, Freizeit & Soziales“ ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. das Merkblatt DVGW GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

7. Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

8. Bahnanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Bahn wegen des Schienenwegs südlich des Plangebiets aufgrund Lärms und anderen vom Schienenweg ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können.

Die Bahn trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

9. Bodendenkmalpflegerische Belange

In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler *(vgl. Planzeichnung Teil A):*

D-3-6638-0149 – Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik).

Wegen dieses bekannten Bodendenkmals waren auch im südöstlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere spätneolithische Siedlungen zeichnen sich durch weit gestreute Befundlagen aus, die auch im Gültigkeitsbereich o. g. Bebauungsplanes zu vermuten sind.
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Diese Vermutung war vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Die bodenarchäologische Sondergrabung im südöstlichen Plangebiet wurde vom 10. bis 13.04. 2017 durchgeführt. Es wurden lediglich in einem Teilbereich archäologischen Befunde in diesen Sondagen festgestellt. Dieser Teilbereich wurde kartiert, hier sind folglich vor späteren Bodeneingriffen ergänzende Grabungen notwendig.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) zu beantragen ist.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

10. Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.
Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

11. Hydrogeologische Verhältnisse

Im Rahmen der Bodenerkundungen wurde kein Grundwasser im Bohrloch angetroffen. Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern befindet sich die Grundwasserspiegelhöhe bei etwa 350 m ü. NN. Die Geländehöhe am Untersuchungsstandort liegt zwischen 364,1 m und 370,2 m. Damit ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in größeren Tiefen und damit nicht in bauwerksrelevanter Tiefe zu erwarten. Höherliegende, lokale Schichtwasserhorizonte sind jedoch nicht auszuschließen und insbesondere in den durchlässigen Sanden des Homogenbereiches 3 zu erwarten. In einer Bodenprobe wurde wurden diese auch nass angesprochen. Die Ergebnisse der Laburuntersuche über die Wassergehalte sind dem Geotechnischen Bericht der Anlage 3, Teil F des Bebauungsplanes zu entnehmen.

12. Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Baugrunduntersuchung erstellt. Der Bericht ist der Anlage Nr. 3, Teil F des Bebauungsplanes (Bodengutachten) zu entnehmen.

13. Schonender Umgang mit Boden (BBodSchG und BBodSchV)

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist gem. § 12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben zu beachten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung bzw. Beseitigung) von Überschussmassen (Oberboden/Unterboden/Untergrund) im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere durch die angetroffenen anthropogen überprägten Böden (Auffüllungen mit Fremdmaterialien) kann ggf. eine Verwertung vor Ort nicht möglich sein. Orientierende geochemische Untersuchungen werden im Vorfeld der Erschließung angeraten bzw. es sind Erkenntnisse im weiteren Planungsverlauf über die Qualität des Bodenaushubs notwendig.
Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden um Probleme bei der Verwertung zu vermeiden und die Kosten zu minimieren. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2m für Oberbodenmieten und maximal 4m für Unterboden- und Unter-

grundmieten empfohlen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Im Rahmen von Sondagegrabungen wurden Böden der Homogenbereiche 1 (Bindige Auffüllungen), 2 (Deckschichten), 3 (Sand) und 4 (Ton) angetroffen, die im Falle eines Aushubes für erforderliche Kanalarbeiten anfallen. Die Auffüllungen sollten grundsätzlich nicht zur Wiederverwendung gelangen. Die bindigen Böden der Homogenbereiche 2 und 4 werden sich vermutlich nicht ausreichend verdichten lassen.
Es sollte deshalb eine Bodenverbesserung durch Zugabe eines Bindemittels oder ein Bodenersatz vorgesehen werden.
Die Sande des Homogenbereiches 3 lassen sich mäßig bis gut verdichten und können damit wiederverwendet werden.

Es wird auf § 202 BauGB, Schutz des Mutterbodens hingewiesen:

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche angehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

14. Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum

Die Erschließung der privaten Grundstücke wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung der Stadt verbindlich festgelegt. Eine nachträgliche Verlegung/ Anpassung von baulicher Ausstattung des öffentlichen Raumes und Erschließung der Privatgrundstücke ist zu Lasten der Allgemeinheit nicht möglich.

15. Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.
Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Stadtverwaltung während der üblichen Dienststunden einzusehen.

16. Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand 15. Mai 2018 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.
Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Grundsätzliches Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Über dies soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Aufstellung soll das sog. Regelverfahren mit den Beteiligungsschritten nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB Verwendung finden, während dieser die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt und bewertet werden. Durch den Plangeber werden die ermittelten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Dieser Erkenntnisprozess kann erforderlichenfalls zur Ergänzung, Anpassung, Zielkorrektur oder Neuausrichtung führen. Dies ist vom Gewicht abhängig zu machen.

Es findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

1. Allgemeines

Der Landkreis Schwandorf befindet sich in zentralöstlicher Randlage innerhalb des Freistaats Bayern. Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Nördlich grenzen die Gemeinde Fensterbach und der Markt Schwarzenfeld, östlich die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg und im Süden die Städte Teublitz und Burglengenfeld an das Gebiet der Großen Kreisstadt. Westlich sind die Gemeinden Ebermannsdorf und Ensdorf (Landkreis Amberg- Sulzbach) unmittelbare Nachbarn.

*[Abb. Quelle: Wikipedia; *Urheber: Pomfuttge (GNU-Lizenz)]*

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft.
Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt. Sie stellt sich heute als wichtiges Versorgungs- und Bildungszentrum dar. Der Einzugsbereich umfasst derzeit im Wesentlichen den Landkreis mit über 140.000 Einwohnern.
Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben knapp 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km².

Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der St 2397 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ÖPNV-Netz.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotential.

Schwandorf weist ein gutes Arbeitsplatzangebot auf. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Oberpfälzer Seenland, die Schulen, Bil-

dungs- und Kultureinrichtungen kommen den verschiedensten Interessen entgegen. Das Angebot an sozialen und medizinischen Einrichtungen gewährt Hilfe in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

Seit dem Herbst 2007 unterstützt die Stadt Schwandorf Familien und andere Haushalte mit Kindern beim Erwerb eines städtischen Baugrundstückes und der damit verbundenen Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum. Die Förderung sieht die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 5.000,00 € je Kind vor. Dies i.V.m. o.g. Rahmenbedingungen machen die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Folglich steigt auch der Bedarf an Betreuungs- und Grundschulplätzen, so dass die geplante Errichtung einer Grundschule und eines Kinderhauses mit Hort- und Kindergartenplätzen zu einer Aufwertung der sogenannten weichen Standortfaktoren beiträgt und somit ein weiteres Wachstum der Stadt Schwandorf begünstigen kann.

2. Beschreibung des Baugebiets

2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtgebiets in etwa 3 km Entfernung zum Stadtzentrum. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 89 “Sport, Freizeit und Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle liegen zwischen den bestehenden Nutzungen Oberpfalzhalle und Fitness Forum (vgl. Luftbild) und umfassen eine Fläche von etwa 2,9 ha.

Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	**29.354,00**	**m²**	**100,00**	**%**
Gemeinbedarfsflächen	19.851,15	m²	67,6	%
Schule	*6.233,32*	*m²*	*21,2*	*%*
Soziale Zwecke	*4.238,70*	*m²*	*14,4*	*%*
Sportliche Zwecke	*9.379,13*	*m²*	*32,0*	*%*
Straßenverkehrsflächen	2.962,60	m²	10,1	%
Straße	*1.285,56*	*m²*	*4,4*	*%*
Fußweg	*330,15*	*m²*	*1,1*	*%*
Öffentlicher Parkplatz	*648,21*	*m²*	*2,2*	*%*
Privater Parkplatz	*698,68*	*m²*	*2,4*	*%*
Versorgungsflächen	40,59	m²	0,1	%
Grünflächen öffentlich	6.020,12	m²	20,5	%
Öffentliche Grünflächen	*5550,84*	*m²*	*19,0*	*%*
Pflegeweg	*469,28*	*m²*	*1,6*	*%*
Grünflächen privat	479,54	m²	1,6	%

2.2 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.

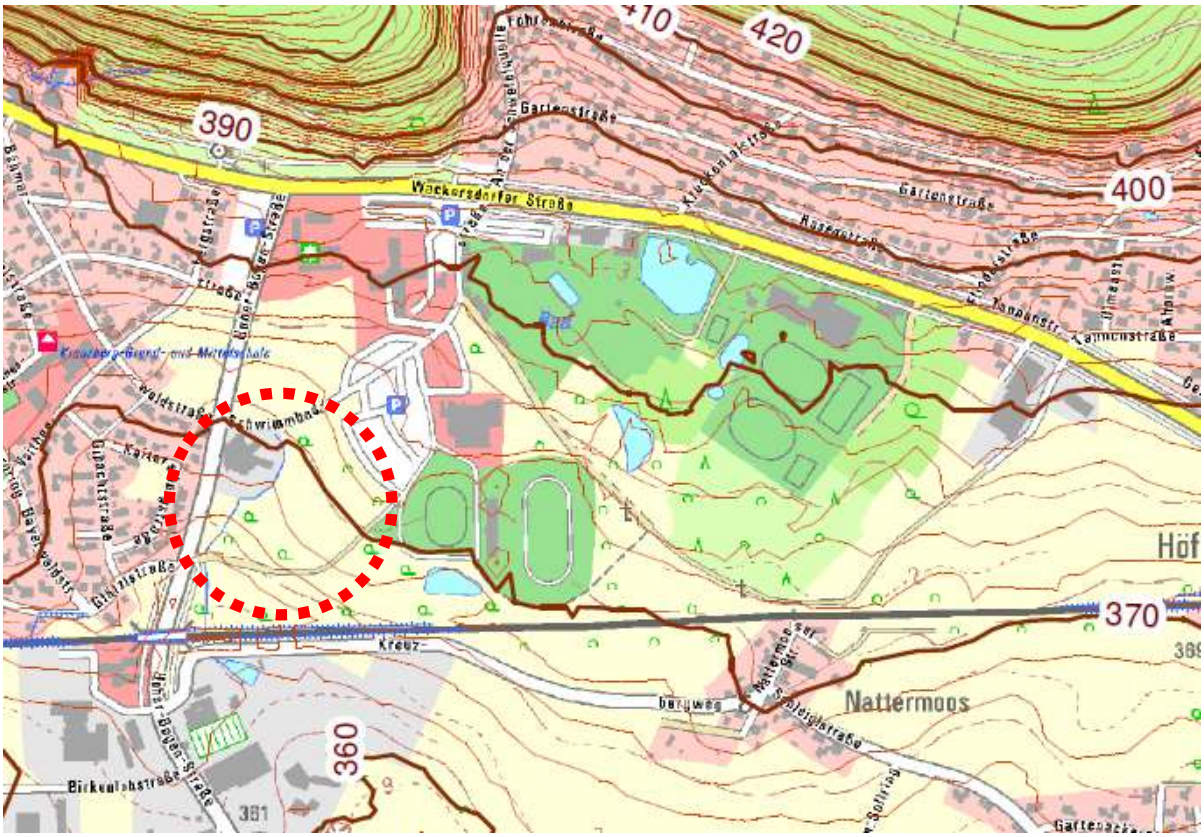
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach Begehung und der dem Amt für Planen und Bauen vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich um anthropogen überprägte landwirtschaftliche Produktionsflächen. Der im süd-östlichen Teil des Plangebiets verlaufende Flurbereinigungsweg weist keine hochwertigen Randstreifen oder Ranken auf. Der Bestand lässt daher auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

Vgl. hierzu auch Teil E (gesonderter Teil - Umweltbericht).

2.3 Topographie



Das Plangebiet befindet sich topographisch auf einer flach geneigten Fläche.
Von Nordosten bis Südwesten hin fällt das Gelände im Plangebiet etwa 6 m ab.

2.4 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Schwimmbadstraße
- im Süden von landwirtschaftlich genutztem Grünland
- im Osten von den Parkplätzen der Oberpfalzhalle
- im Westen von der Hoher- Bogen- Straße sowie dem „Vitalzentrum“

<u>An den Änderungsbereich angrenzende sowie im Nahbereich liegende Nutzungen</u>

Die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Östlich des Planbereichs liegen die Freizeitnutzungen Oberpfalzhalle und Sepp- Simon- Stadion, westlich grenzen Wohnbauflächen an.
Im Nordwesten an der Kreuzung Hoher-Bogen-Straße und Schwimmbadstraße liegt das sogenannten „Vitalzentrum“. Zusätzlich zu den auf dem eigenen Grundstück bereits angelegten Parkplätzen werden zusätzliche Stellplätze für die Besucher des Zentrums benötigt. Diese werden innerhalb dieses Bebauungsplangebietes entlang der Hoher-Bogen-straße auf einer als privater Parkplatz definierten Fläche festgesetzt.

2.5 Verkehrliche Erschließung

2.5.1 Anbindung und öffentliche Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich liegt für den motorisierten Verkehr günstig südlich der Wackersdorfer Straße an der Schwimmbadstraße. Auch besteht über die Hoher-Bogen-Straße eine Vernetzung in den Stadtsüden.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bus-Linie 102,105 und 110 mit mehreren Haltestellen in das Netz des ÖPNV eingeflochten (vgl. Abb. Haltestellen).

[Abb. Haltestellen]

2.5.3 Fußläufige Erreichbarkeit

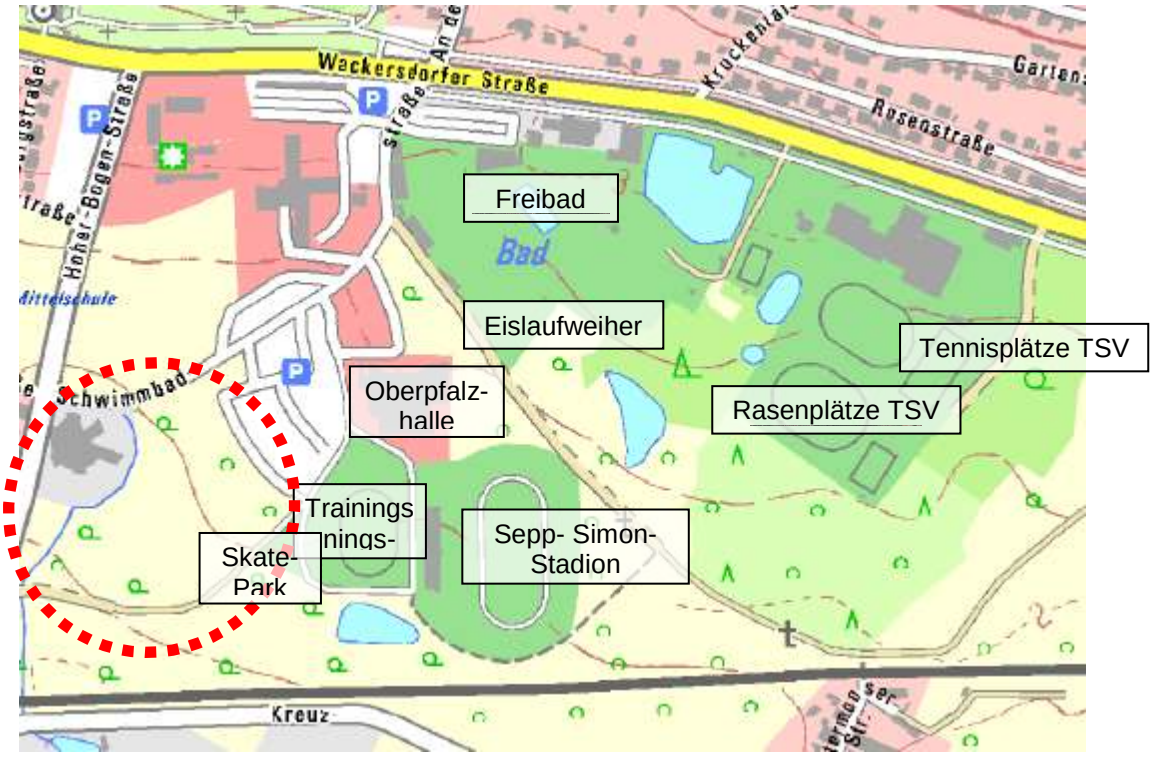
Eine fußläufige Erreichbarkeit des Änderungsbereiches ist durch das bestehende Netz sowie über Flurwege gegeben.

2.5.4 Unmittelbar vorbeiführende, überörtliche und örtliche Radwege

Radwege überregionaler- und regionaler Bedeutung werden durch den Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle nicht erfasst.

2.6 Erholung

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich etliche Sport- und Freizeitflächen: unmittelbar angrenzend befindet sich der Skate - Park, weiter in südlicher Richtung die Kugelstoß Anlage, sowie ein Fußball-Trainingsplatz. Nördlich hiervon befindet sich die Oberpfalz- Halle, östlich das Sepp-Simon-Stadion. Noch weiter nördlich grenzt das Gelände des Freibades an, weiter östlich die beiden Eislaufweiher. In einiger Entfernung sind die Tennisplätze des TSV Schwandorf, sowie dessen Fußballplätze zu finden.



[Abb. Freizeitnutzungen um das Plangebiet]

2.7 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastung ist eine Immissionsbelastung durch den Schienenverkehrslärms der südlich vorbeiführenden Bahnlinie Schwandorf-Furth im Wald sowie Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Wackersdorfer- und der Hoher-Bogen-Straße zu nennen (vgl. hierzu Punkt 6.1 dieser Begründung: Immissionsschutz).
Auch können von den landwirtschaftlichen Produktionsflächen zeitweise Emissionen im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung ausgehen.

Partiell können Schallimmissionen durch den Sportbetrieb auftreten.

2.8 Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird von sehr unterschiedlichen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Zahl der Kinder und die steigende Lebenserwartung sind ebenso bestimmende Faktoren wie die Wanderungsbewegungen aufgrund vorherrschender positiver oder negativer Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen sind grundlegend und nach derzeitigen Prognosen mittelfristig dauerhaft. Sie werden bereits heute in unserer Gesellschaft immer stärker spürbar. Der demografische Wandel stellt somit eine große Herausforderung für Politik, Verwaltung, Wirtschaft und jeden Einzelnen unserer Gesellschaft dar. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird ein Standort im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen nur erfolgreich sein, wenn er über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat Bayern die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in strukturschwächeren Räumen nimmt die Bevölkerung bei überdurchschnittlichem Anstieg des Anteils älterer Menschen ab. Der demographische Wandel wirkt sich so zunehmend auf

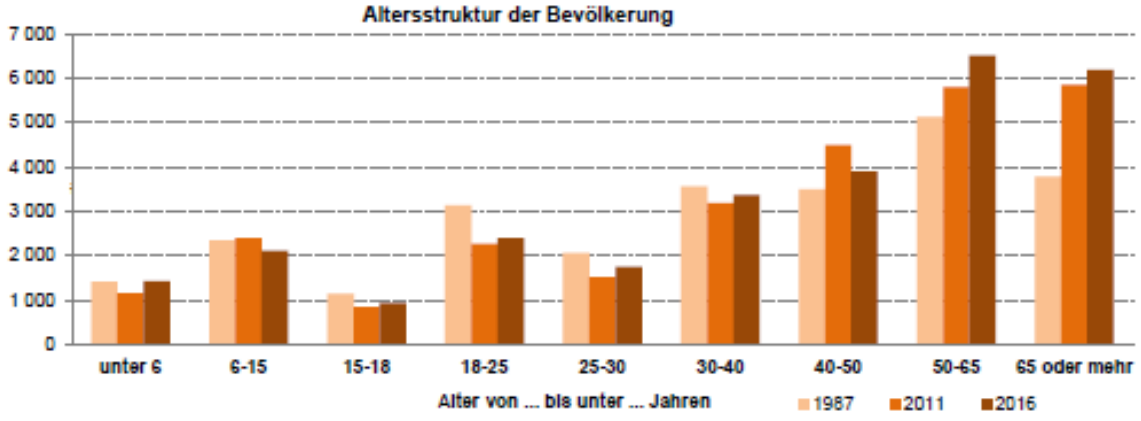
die Tragfähigkeit sozialer und technischer Infrastrukturen wie etwa Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen für ältere Menschen aus.

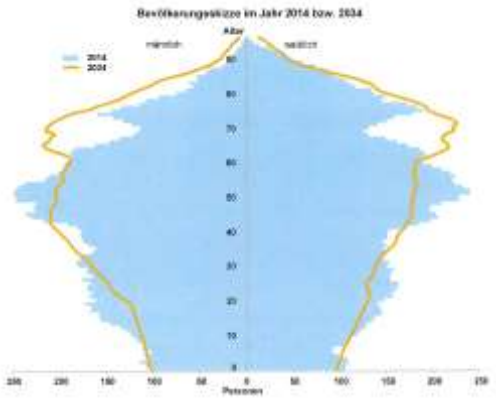
Generell lässt sich feststellen, dass die Menschen in den hochtechnisierten Ländern älter und die geborenen Kinder mit jeder Generation weniger werden. Auch wird die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung von Migranten mit unterschiedlichen Bildungsvoraussetzungen vielfältiger.

Unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten können und sollen nach dem LEP nicht nivelliert werden. Es geht vielmehr darum, Chancengerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und Potenziale. Dies beinhaltet angesichts der Herausforderungen durch den demographischen Wandel u.a. dass eine bedarfsgerechte Steuerung der Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Zahl anzustreben ist.

Gemäß Statistik kommunal 2017 für die Große Kreisstadt Schwandorf herrschen in Schwandorf überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Der Großteil ist dem gut bürgerlichen Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Der Anteil von ausländischen Mitbürgern liegt bei 4,8 %.

Bei der Altersstruktur überwiegt der Anteil der 50 – 65 Jährigen *(vgl. nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur Statistik kommunal 2015)*.





Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 55 und 75 Jahren ist bis zum Jahr 2029 zu rechnen *(vgl nebenstehendes Diagramm Demographiespiegel Bayern, Stadt Schwandorf)*.

Den größten Anteil am vorhandenen Wohnraum im Umgriff stellen eigengenutzte Immobilien in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau zur Miete haben im Stadtgebiet eine eher untergeordnete Rolle, sind aber vereinzelt vorhanden. Segregationstendenzen sind hierbei nicht wesentlich gegeben oder zu besorgen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.
Sie liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das **LEP 2013** bzw. die Teilfortschreibung des **LEP vom 21.2.2018** nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele **(Z)** sowie Grundsätze **(G)**, welche u.a. z.T. auch in die vorbereitende Bauleitplanung durch das LEP 2006 eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

***(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

***(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

***(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

***(Z)** Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

***(G)** Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

***(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

***(Z)** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern

***(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

***(G)** Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

***(G)** Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere Durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

***(Z)** Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

***(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

***(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

***(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindungsgebot

***(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

***(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

***(Z)** Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

***(G)** Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.*

4.2 Straßeninfrastruktur

***(G)** Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.*

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

***(G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

***(G)** Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.*

8 Soziale und Kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

***(Z)** Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Der **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele **(Z)** sowie Grundsätze **(G)**, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

A I Übergeordnete Ziele

1 *Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.*

Zu 1 *Regionalplanung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die im Planungsraum leben. Sie ist dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionsteilen verpflichtet. Es ist ihre Aufgabe, in der Region als Ganzes und in ihren Teilräumen dazu beizutragen, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit besser verwirklicht werden kann und dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.*

B II Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

1.1 *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.*

Zu 1.1 *Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.*

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtun-

gen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.
Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

1.3 [Z] *Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach- Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.*

Zu 1.3 *Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen in der Region um das Oberzentrum Amberg in Verbindung mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, um das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab sowie um das Mittelzentrum Schwandorf in Verbindung mit dem Mittelzentrum Burglengenfeld/ Maxhütte- Haidhof/ Teublitz.*

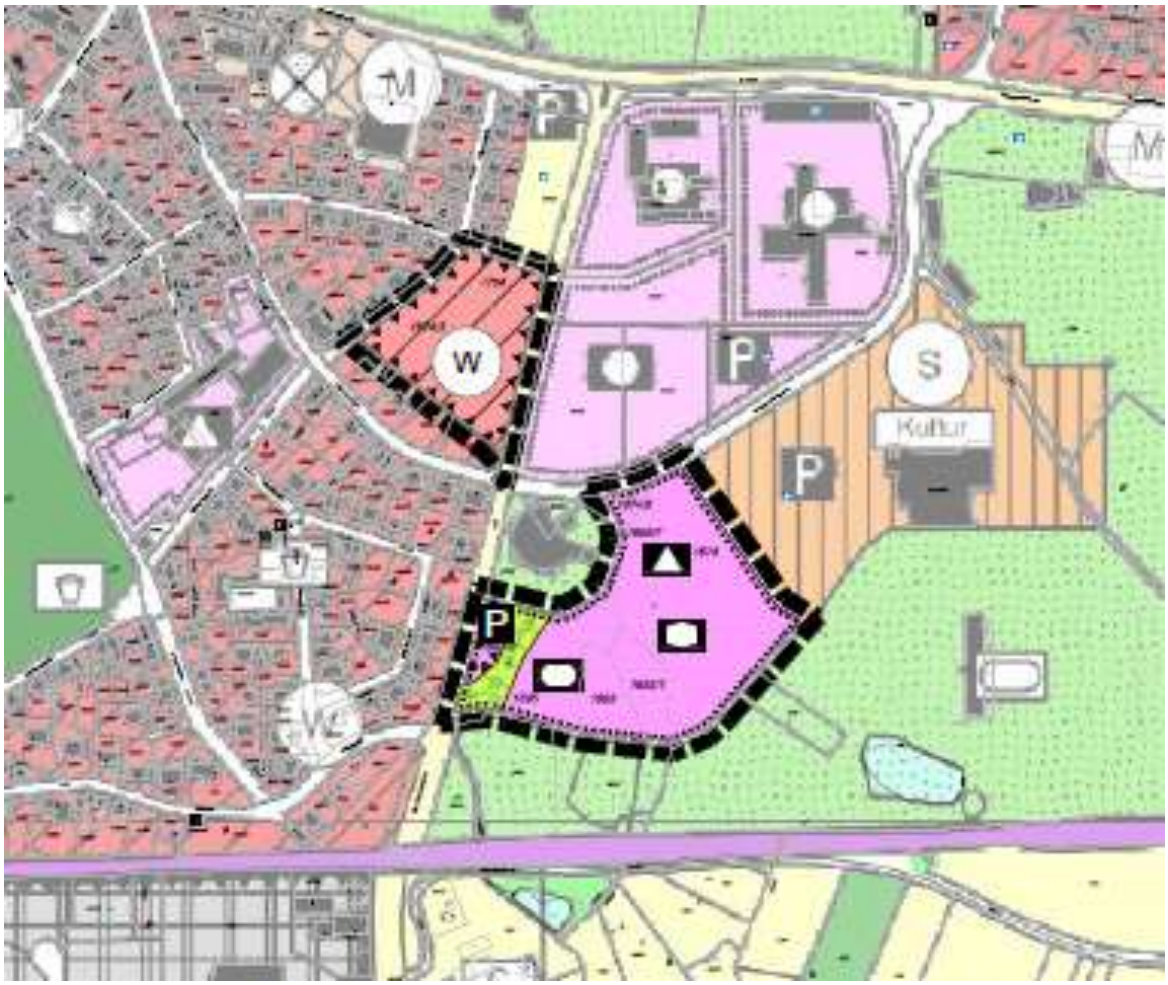
Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes.
Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind. Dort bestehen in der Regel günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bereitstellung von Grundversorgungseinrichtungen und von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Siedlungskonzeption begünstigt den Erhalt ausreichend großer Freiflächen, die wichtige Erholungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktionen erfüllen. Aus diesem Grund sieht der Regionalplan insbesondere für Gebiete mit verstärkter Siedlungsentwicklung den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (regionale Grünzüge, Trenngrün) vor (vgl. B I 4).
Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Planungsgebiet Grünlandnutzung vor.

Daher wurde im Vorfeld dieses Bebauungsplanes das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle durchgeführt. Die Regierung genehmigte mit Schreiben vom 28.08.2018 die Änderung mit Auflagen. Die Auflagen wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan, gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, entwickelt.



12. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, genehmigt von der Regierung am 28.08.2018 (mit Auflagen)

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

4.1.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über die Städtische Wasser und Fernwärmeversorgung gesichert.

4.1.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die benötigte Entwässerungsleitung soll im Bereich des Grünweges geführt und von dort in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis. Die Wendeanlage entspricht in ihrer Dimensionierung der empirischen Erhebung welche im Zuge des Baugebiets Hasenbuckel mittels Fahrversuch auf einer abgesteckten Wendeanlage erfolgt ist. Eine einzügige Befahrbarkeit ist gegeben.

4.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Feuerwehr in Schwandorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Die Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz ist nach Planung ausreichend bemessen und tragfähig.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung soll durch Anschluss vom bestehenden System aus erfolgen.

4.4 Telekommunikation und Breitband

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Breitbandanlagen (Kabelfernsehen) und Telekommunikationsleitungen. Die Versorgung soll durch Anschluss vom bestehenden System aus erfolgen.

5. Denkmalschutz

Im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebiets, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-3-6638-0149 – Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik).

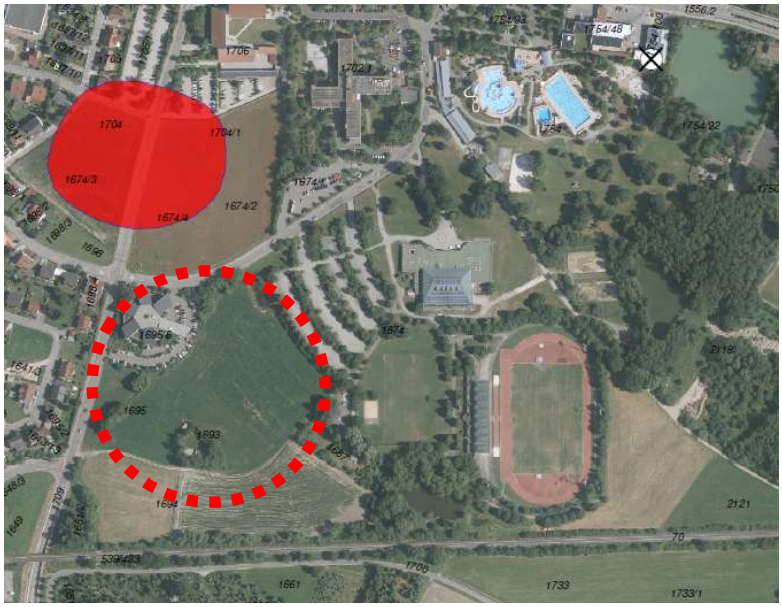
Wegen dieses bekannten Bodendenkmals waren auch im südöstlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere spätneolithische Siedlungen zeichnen sich durch weit gestreute Befundlagen aus, die auch im Gültigkeitsbereich o. g. Bebauungsplanes zu vermuten sind.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Diese Vermutung war vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Die bodenarchäologische Sondagegrabung im südöstlichen Plangebiet wurde vom 10. bis 13. 04.

2017 durchgeführt. Es wurden lediglich in einem Teilbereich archäologischen Befunde in diesen Sondagen festgestellt. Dieser Teilbereich wurde kartiert, hier sind folglich vor späteren Bodeneingriffen ergänzende Grabungen notwendig.

Vor Beginn der Arbeiten ist gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz im Teil C (Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) wird an dieser Stelle verwiesen.

Abb. 1: Sondagen zur Umsetzung der Denkmalfeststellung: gelb = keine Betroffenheit; blau = Betroffenheit

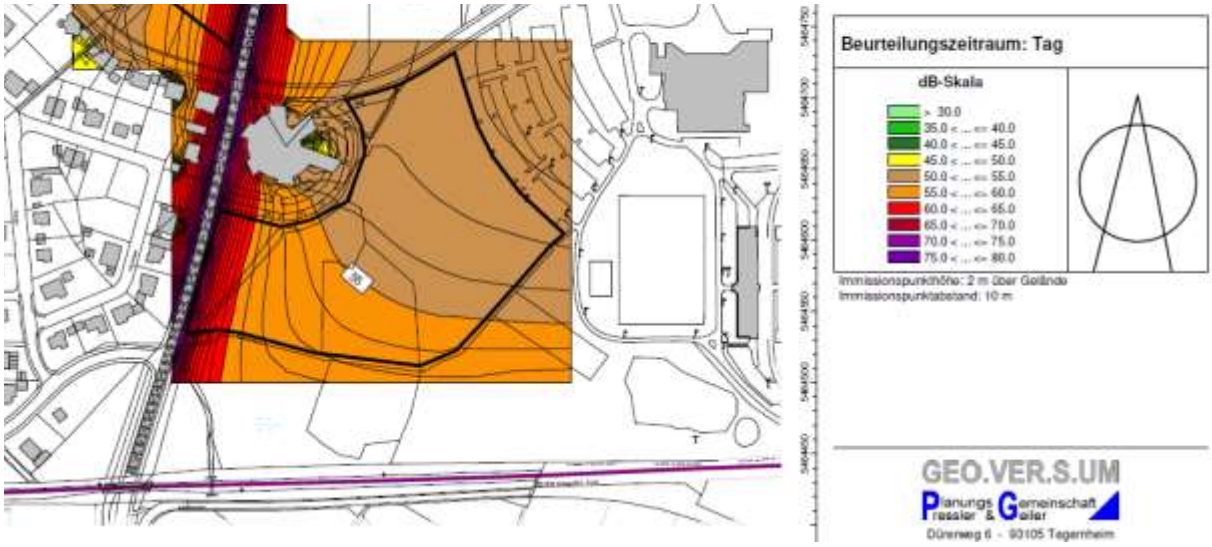
6. Immissionsschutz

6.1 Immissionen

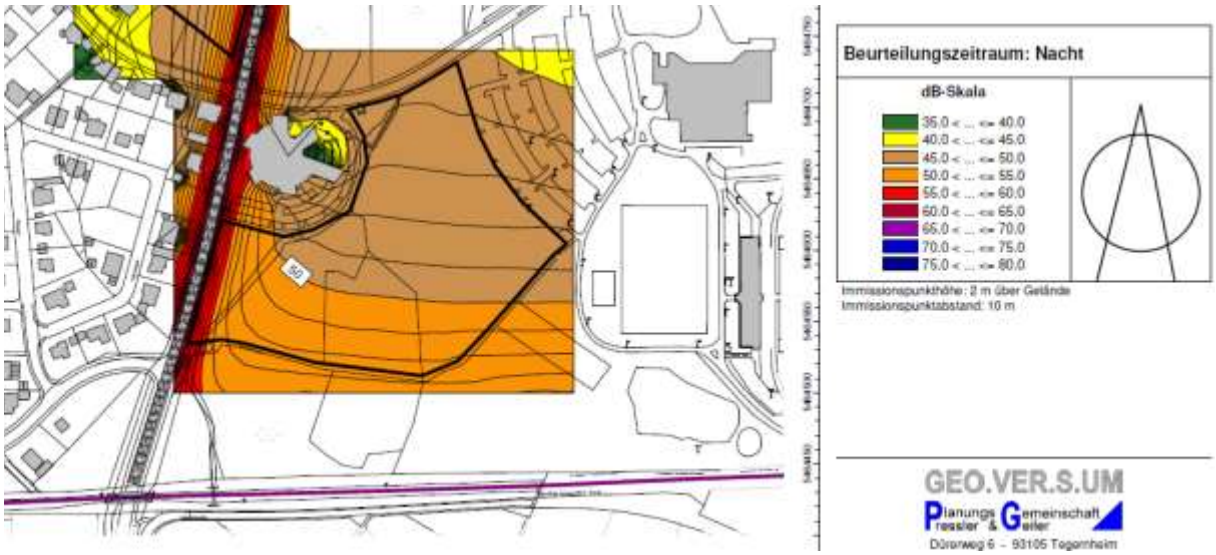
Südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie Schwandorf- Furth i. Wald. Im Westen verläuft die Hoher-Bogen-Straße und weiter nördlich die Wackersdorfer Straße.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ist im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans vom Büro GEO.VER.S.UM eine Verkehrslärmberechnung erstellt worden.

Grenzwerte für Sondergebiete gibt es explizit nicht, diese sind abhängig von der jeweiligen Nutzung. Den Rasterlärmkarten kann entnommen werden, dass am Tag außerhalb der für sportliche Zwecke vorgesehenen Bereiche überwiegend die WA-Gebietswerte eingehalten werden. Hier wird nachts der WA-Orientierungswert überschritten, der MI-Wert (50 dB(A)) jedoch eingehalten.



Isophonendarstellung Verkehrslärm TAG



Isophonendarstellung Verkehrslärm NACHT

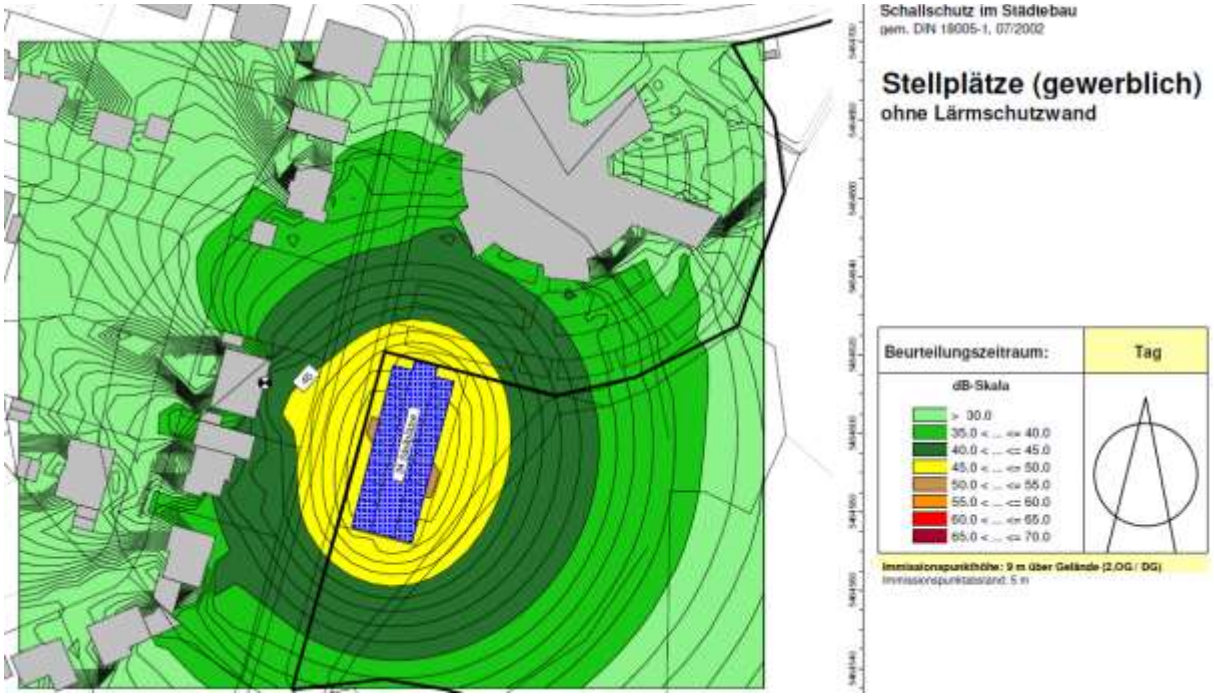
Das gesamte Ergebnis der Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt (vgl. Anlage Nr. 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Teil F des Bebauungsplans).

6.2 Emissionen

In den als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet können auch lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Die westlich des Planungsgebietes liegenden Wohngebiete dürfen dadurch aber nicht beeinträchtigt werden.
Bei den Bauanträgen sind daher entsprechende Nachweise zu führen, dass die zulässigen Grenzwerte bei den bestehenden Wohnhäusern eingehalten werden.

Auch der geplante private Parkplatz stellt eine lärmintensive Nutzung dar. Um eventuelle Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde vom Büro GEO.VER.S.UM eine gutachterliche Betrachtung dieser geplanten Nutzung erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen auf das Wohngebiet zur Nachtzeit zu erwarten sind. (siehe nachfolgende Isophonenkarten).



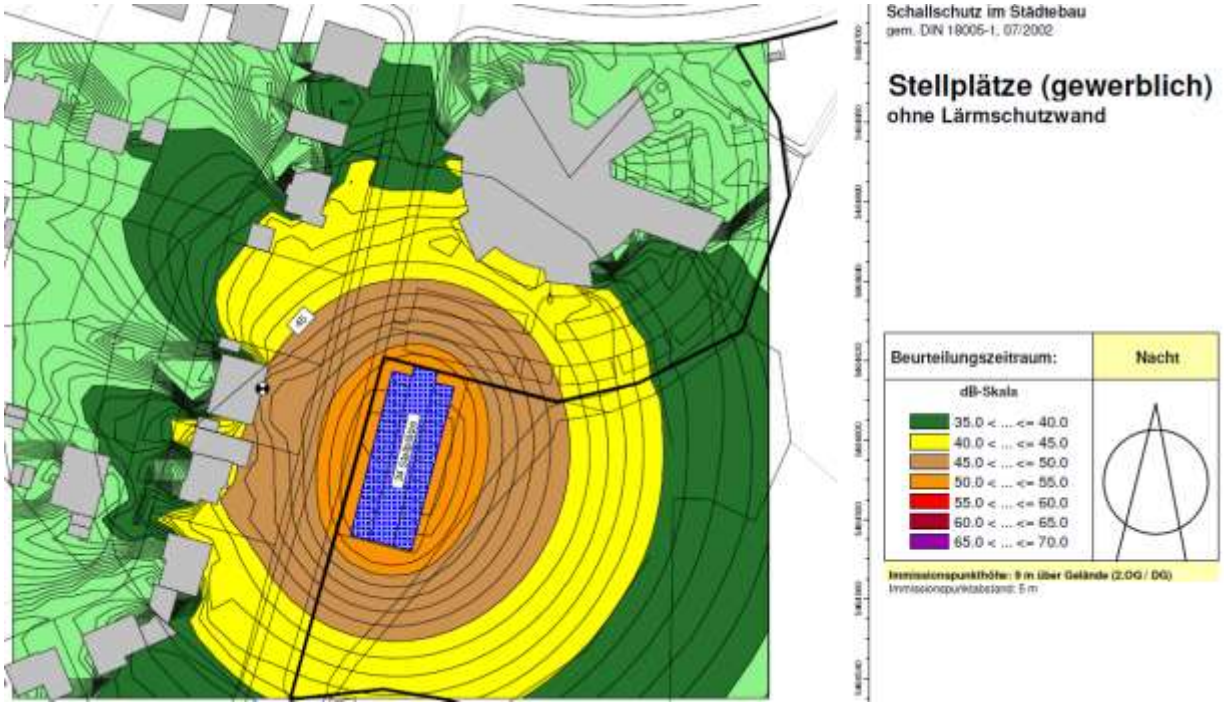
Diese können aber entweder durch das Errichten einer hochabsorbierenden Schallschutzwand oder eines begrünten Schallschutzwalls auf einen verträglichen Wert gemindert werden. Alternativ ist auch eine Nutzungsuntersagung des Parkplatzes nach 22 Uhr (z. B. durch eine Schranke oder eine Zugangskontrolle) möglich.

Somit ist sichergestellt, dass hinsichtlich möglicher auftretender Maximalpegel, z. B. durch Türenschlagen der Fahrzeuge, erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die Ausgestaltung der Schallschutzwand hat hochabsorbierend zu erfolgen, damit Reflexionen der Straßenverkehrsgeräusche auszuschließend sind.

Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

Gleiches gilt auch für alle anderen Bauvorhaben im Plangebiet, wie bereits oben ausgeführt. Der jeweilige Lärm, der durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht ist gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte im gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher-Bogen- Straße zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.



7. Gender Mainstreaming

Das Ziel der Gender gerechten Stadtplanung ist eine gleichstellungsorientierte Planung, die räumlichen Angebote und Alltagssituationen für Frauen und Männer, Mädchen, Jungen, Seniorinnen und Behinderte in unterschiedlichen Lebenssituationen schafft. Es sind gleiche Möglichkeiten zur Aneignung und Nutzung von Räumen herzustellen.

Checkliste Bebauungsplanung	
Funktionsmischung/ **Vermeidung von Monostrukturen**	
Gemischte Stadt- und Quartierstruktur	Das Baugebiet befindet sich zwischen einer bestehenden Wohnnutzung im Westen und bestehenden Freizeitnutzungen im Osten und schafft durch die Ausweisung von Flächen für Bildungs- und Sporteinrichtungen hierfür ein Bindeglied
Ausweisung von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten	Aufwertung bestehender Grünflächen Benachbarte bestehende Sport- und Freizeitflächen (Sepp-Simon-Stadion, Oberpfalzhalle und Erlebnisbad)

Sicherung wohnungsnaher Versorgung	Schaffung von verkehrsgünstig gelegenen Betreuungs- und Bildungsangeboten nahe der großen Baugebiete im Osten Schwandorfs
Nutzungsqualität des Wohnumfeldes/ **Nutzungsvielfalt des Außenraumes**	
Wohnungsnahen Erholungsraum sichern	Wohnbauflächen in 2- 10 Gehminuten Entfernung
Frei- und Grünflächen mit flexibler Nutzbarkeit	Grünflächen vielfältig nutzbar (Aufenthalt, Erholung unter Baumschatten, Kommunikation, Rückzug)
Private Freiflächen	Grundstückgrößen ausreichend groß zur qualitätvollen Nutzbarkeit
Lage der grundstücksbezogenen Freiflächen	In sonniger / halbschattiger Lage
Fläche für Gemeinschaftsanlagen	Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen (Ausgleichsflächen) als Begegnungs-/Kommunikationsort
Kinderspielplätze	in 5 Gehminuten Entfernung (Freibad)
Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe	In ausreichender Zahl vorgeschrieben
Gebäudestrukturmischung/ **Soziale Mischung**	
Mischung unterschiedlicher Bauformen	Gemischte Alters- und Sozialstruktur, ermöglicht den Aufbau eines sozialen Netzes
Erreichbarkeit und Mobilität	
Wegeführung: Straßen-/Wegenetz, ÖPNV	Differenzierte Wegeführung, Rad-, Fußwege, Anbindung an der ÖPNV
Erreichbarkeit von Arbeitsstätten	Anbindung an übergeordnetes Straßennetz und ÖPNV vorhanden
Erreichbarkeit von: Allgemeinen Versorgungseinrichtungen/ Infrastruktureinrichtungen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, KiTas, etc.) Grün- und Freiflächen Spiel- und Sporteinrichtungen	in 5- 10 Gehminuten Entfernung bzw. über die Anbindung an den ÖPNV (gute Erreichbarkeit erleichtert die Vereinbarkeit von Familien- und Versorgungsarbeit, ermöglicht das selbstständige Unterwegs sein von Kindern. Ältere oder behinderte Menschen sind auf eine gute Erreichbarkeit ohne PKW angewiesen.)
Anbindung an die Innenstadt	Anbindung durch den ÖPNV
Vernetzung der Freiräume, Übergänge zwischen einzelnen Quartieren sichern	Durchlässigkeit des Gebietes durch übergeordnete Fußwege

Sicherheit durch bauliche Gestaltung/ Übersichtlichkeit	
Übersichtlichkeit schaffende städtebauliche Struktur	Raumbildende Bauweise
Schaffung eindeutiger Straßenräume	Gebäudeanordnung, die Orientierung ermöglicht
Überschaubare Grundstückseinfriedungen	Höhe entsprechend der dahinter liegenden Nutzung begrenzt, um Sichtbeziehungen zu ermöglichen
Sicherheit der Verkehrswege	
Minimierte Fahrbahnbreiten im Wohngebiet	Platzsparende Anlage von Mehrzweckstreifen im Fahrbahnbereich
Wegeführung angenehm und sicher	Haupt- und Nebenwege mit Wahlmöglichkeiten (unterschiedliche Tag- und Nachtwege): Fußwegeverbindung entlang der Verkehrsachse

8. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht (Teil E) behandelt. Die Flächen stehen weitgehend für die Entwicklung durch die Stadt zur Verfügung.

9. Planungsziele

9.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die vorhandene Grünlandnutzung soll zugunsten einer Erweiterung und Ergänzung der bereits vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen aufgegeben werden.

Durch die geplante Errichtung einer Grundschule und eines Kinderhauses mit Hort- und Kindergartenplätzen wird zu einer Aufwertung der sogenannten weichen Standortfaktoren beigetragen und somit ein weiteres Wachstum der Stadt Schwandorf begünstigt.

Dieses Vorgehen entspricht in Teilen den Zielsetzungen des LEP wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

Dies kann zudem als Instrument angesehen werden, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da durch diese Ausweisung Betreuungsmöglichkeiten in einem bisher eher unterversorgten Stadtteil, der durch seine Nähe zur Autobahn, sowie zum Stadtzentrum aber für viele junge Familien äußerst attraktiv ist, geschaffen werden.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten:
- günstige räumliche Zuordnung zur Kernstadt,
- günstige räumliche Zuordnung zu bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- attraktive landschaftliche Umgebung,
- günstige Anbindung an das Straßennetz,
- hochwasserfreie Lage

Die genannte, städtebaulich begründete Situation, welche sowohl orts- und landschaftsplanerische Belange betrifft, erfordert nach Abwägung der Eigentumsbelange die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung mit einer funktionsfähigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die langfristigen städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 “Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle gesichert werden. Beginn der Erschließungsrealisierung war im Herbst 2017; die Erschließungsmaßnahme wurde bereits abgeschlossen.

9.2 Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsflächen und unter Ausnutzung der vorhandenen Straße “Schwimmbadstraße“, das Plangebiet an das örtliche System anzubinden.

Die innere Erschließung soll primär durch einen Wendehammer und sekundär durch eine fußläufige Verbindung zu den bestehenden Parkplätzen westlich der Oberpfalzhalle geschichtet umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet.

9.3 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gebotenen Bedarf soll ausreichend dichter Raum mit einer Überleitungsfunktion zum angrenzenden Grünraum entstehen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist demgemäß die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt und die aneinandergrenzenden Nutzungen aufeinander abgestimmt werden. Den künftigen Ausgleichsflächen entlang des bestehenden Bachlaufs kommt hierbei große Bedeutung zu. Der Bereich soll erhalten und aufgewertet werden um die bestehenden und neuen Bauflächen von der stark befahrenen Hoher-Bogen-Straße abzuschirmen und neue Freizeit- und Bildungsräume zu schaffen, mit dem sich die Nutzer identifizieren und in dem sie sich wohlfühlen können.

9.4 Erholung

Zur Steigerung des Naherholungswertes der umgebenden Landschaft in Verbindung mit den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen Fitness Forum, Oberpfalzhalle, Sepp- Simon- Stadion und Freibad wird ein Fußweg durch das Plangebiet geschaffen um die sich gegenseitig ergänzenden Nutzungen besser miteinander zu verbinden.

9.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die vorhandene Grünstruktur entlang des Bachlaufs im Westen des Plangebiets soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten werden, um so einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

Weiteres Ziel ist es, auf privaten und öffentlichen Flächen, die für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden, eine ökologische Aufwertung zu erreichen. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Generellen angestrebt.

9.6 Infrastruktur

Durch die nach Regionalplan zugewiesenen Funktionen hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Durch die Lage am gewählten Standort bestehen günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der sozialen Einrichtungen. Insbesondere die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt und gestärkt werden. Durch eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet, insbesondere in gut angebundenen Lagen, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet.

Es befinden sich zwar unmittelbar nördlich weitere Gemeinbedarfsflächen, diese sind jedoch mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ versehen und werden als Flächen für das Landratsamt Schwandorf freigehalten. Die Gemeinbedarfsflächen nordwestlich des Plangebietes haben ebenfalls die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Sie befinden sich zudem in privater Hand und stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

9.7 Wirtschaft

Das Potenzial am Standort ist vorwiegend in einer öffentlichen Nutzung zu suchen. Ziel des Bebauungsplanes ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. diese zu erhalten. Er soll dazu beitragen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Freizeitsektor zu sorgen. Der kombinierte Standort der Grundschule mit dem Kinderhort ist sowohl für die großen neuen Baugebiete in Niederhof wie auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für alle Schwandorfer sehr gut zu erreichen. Zudem sind die Lage „im Grünen“ und die fußläufig erreichbaren Sporteinrichtungen „Sepp-Simon-Stadion“ bzw. Oberpfalzhalle und Freibad ebenfalls für diese Nutzung sehr geeignet. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zu vielen Arbeitgebern ist als Standortfaktor ebenfalls positiv zu bewerten.

Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen im Bereich Soziales, Bildung und Freizeit am Standort bestehen. Es wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten, da mehr humane Ressourcen Arbeitsortnah zur Verfügung gestellt werden können. Ferner kann so eine Steigerung der Kaufkraft im Nahumfeld generiert werden. Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

9.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort (vgl. Punkt 2.8 der Begründung) herrschen generell in der Stadt Schwandorf, bedingt durch die räumliche Lage, positive Rahmenbedingungen mit überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse ohne größere Segregationstendenzen. Nach den Prognosewerten ist jedoch eine altersstrukturelle Verschiebung hin zu einem relativ hohen Anteil der Rüstigen zu erwarten, welcher es u. a. zu begegnen gilt.

Dies kann unter anderem durch den Ausbau der sogenannten „weichen“ Standortfaktoren geschaffen werden. Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist.

10. Planungskonzept

10.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Am 22.08.2016 stimmte der Stadtrat der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte durch die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. im Stadtgebiet Schwandorf zu.
Als geeigneter Standort wurde ein städtisches Grundstück östlich der sogenannten „Windmühle“ im Zusammenhang mit dem ebenfalls geplanten Neubau der privaten Döpfer-Grundschule gewählt. Der Neubau der Döpfer Immobilien GmbH ist bereits durch Vorbescheid vom 23.03.2016 genehmigt. Geplant ist die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule auf zwei Geschossen mit je 650 m² Grundfläche.

Der kombinierte Standort der Grundschule mit dem Kinderhort ist sowohl für die großen neuen Baugebiete in Niederhof wie auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für alle Schwandorfer sehr gut zu erreichen. Zudem sind die Lage „im Grünen“ und die fußläufig erreichbaren Sporteinrichtungen „Sepp-Simon-Stadion“ bzw. Oberpfalzhalle und Freibad ebenfalls für diese Nutzung sehr geeignet. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zu vielen Arbeitgebern ist als Standortfaktor ebenfalls positiv zu bewerten.

10.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf kommt für nahezu sämtliche Arten von Einrichtungen in Frage, die der Allgemeinheit zugutekommen. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Der Begriff des Gemeinbedarfs ist dabei nicht eng auszulegen, solange die Nutzung einer Anlage für öffentliche Zwecke überwiegt.

Die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ muss zwingend die Zweckbestimmung enthalten. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Spanne zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten zu steuern, wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen präzise vorgenommen. Die entsprechenden Zweckbestimmungen orientieren sich dabei am örtlichen Bedarf und der städtebaulichen Konzeption.

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und einer maximalen Wandhöhe:

§ 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Instrumenten im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Vollgeschossanzahl ist Teil dieser Vorschrift, welche jedoch gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl normiert werden muss.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung und definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Bau-

grenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszugestalten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenze auch in geringfügigem Ausmaß, wie in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig, wird hiermit ausgeschlossen. Begründet wird dieser Ausschluss mit der bereits sehr großzügig angelegten Baugrenze und der notwendigen Festsetzung von ausreichenden Abständen der Baukörper zu den Wege- und Grünflächen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist erforderlich, weil ohne sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann. Jedoch wird bei der voraussichtlichen baulichen Entwicklung des Plangebietes auf die festgesetzten Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsflächen Rücksicht genommen. Deshalb werden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und der voraussichtlichen Entwicklung der Ganztagsschulen im Stadtgebiet, bei den Hauptgebäuden maximal drei (**III**) Vollgeschosse sowie eine maximale Wandhöhe von 12 m festgesetzt.

Auf den übrigen Gemeinbedarfsflächen sind gemäß Planzeichnung bei den Hauptgebäuden maximal zwei (**II**) Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Topografie und der landschaftlichen Einbindung der im Süden des Plangebiets liegenden Teilflächen, wird diese Begrenzung vorgenommen um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das Gelände fällt nach Süden um ca. 6 m ab, sodass durch die Begrenzung der Wandhöhe auf 10 m und der Zahl der Vollgeschosse keine diffusen städtebaulichen Höhenbezüge zu befürchten sind. Dennoch ist für die festgelegte Nutzungsspanne, der Zweckbestimmungen, „Soziale Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, auch unter Berücksichtigung der hochbautechnischen Möglichkeiten, genügend Gestaltungsspielraum gegeben.

Zur Wahrung der baulichen Identität der Hauptgebäude und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, werden die Nebengebäude auf maximal ein (I) Vollgeschoss begrenzt.

Durch die Begrenzung der **Wandhöhe auf 10 m bzw. auf 12 m**, wird zudem der städtebauliche Aspekt des Einfügens beachtet und die bestehende Bebauungsstruktur nicht überformt. Unter den in der Umgebungsbebauung auffälligen Höhenentwicklungen, wie dem Mehrfamilienhaus im Westen (H First: 11 m, H Traufe: 7 m), dem Vitalzentrum im Norden (H First: 13,66 m, H Traufe: 11,05 m), der Oberpfalzhalle im Osten (H First: 13,20 m, H Traufe: 8 m), wird somit das Einfügen der künftigen Bebauung sichergestellt.

Mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen werden die für die Ermittlung der Wandhöhe erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind private Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

10.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Baugebiets wurden verschiedene Varianten der Anbindung an das bestehende Verkehrssystem überprüft um eine gleichzeitig leistungsfähige und flächensparsame Anbindung sowie die konfliktarme Einfügung in den Bestand gewährleisten zu können.

10.3.1 Erschließungsvariante 1

Ausgehend von der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz der Oberpfalzhalle wird eine Ringstraße nach Westen bis zur bestehenden Einmündung in die Hoher- Bogen- Straße geschaffen.

Nachteil dieser Variante ist der Verlust von bereits jetzt knappem Parkraum durch den Platzbedarf der neuen Erschließungsstraße. Zudem wird hierfür eine relativ flächen- und kostenaufwendige Erschließungsanlage notwendig.

10.3.2 Erschließungsvariante 2

Ausgehend von der bestehenden Zufahrt an der Hoher- Bogen- Straße wird ein Wendehammer bis zur Mitte des Plangebiets errichtet.

Nachteil dieser Variante ist die räumliche Trennung der neuen Sport- und Freizeitnutzung vom Bestand. Zudem ist der Einfahrtsbereich an der Hoher- Bogen- Straße derzeit leicht versetzt und müsste zur Schaffung einer leistungsfähigen Kreuzung kostenaufwendig umgebaut werden.

10.3.3 gewählte Erschließungsvariante

Aus den oben genannten Entwurfsüberlegungen wurde unter Abwägung der damit verbundenen Vor- und Nachteile die in der Planzeichnung dargestellte Erschließungstrasse festgelegt.

Dadurch wird eine konfliktfreie und leistungsfähige Erschließung des Baugebiets gewährleistet. Das Baugebiet wird wirtschaftlich an das bestehende Verkehrsnetz und die vorhandenen Nutzungen angebunden.

Durch die Anbindung an die bestehenden Parkplatzflächen der Oberpfalzhalle und die hiermit ermöglichte zweite Erschließungsachse kann auch der An- und Abfahrtverkehr zu den Hol- und Bringzeiten der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen entschärft werden.

Bei einer eventuellen späteren Ausdehnung der Planflächen nach Süden könnte der Wendehammer rückgebaut werden und die Straße nach Westen zur Hoher- Bogen- Straße verlängert werden, so dass hier auch keine Einschränkungen einer späteren Erweiterung gegeben sind.

Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung.

10.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich wird die Anbringung und Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung im gesamten Baugebiet empfohlen. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wurde bewusst offen gehalten, so dass bei der Materialität und dem äußeren Ausdruck ausreichend Spielraum besteht.

Lediglich die Beschränkung auf Titanzink als Bedachungsmaterial wurde zum Schutz des Grundwassers aufgenommen. Bei Metallbedachungen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen besteht die Gefahr, dass giftige Metallionen ausgewaschen werden. Titanzink bildet jedoch eine stabile Passivierungsschicht die Ausschwemmungen verhindert.

Gegenüber der angrenzenden Bebauung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Regelungen der bayerischen Bauordnung. Dies trägt den Belangen des Nachbarschutzes, vor allem gegenüber der Bestandsbebauung Rechnung. Insofern treten für diese durch eine Bebauung keine über das Bauordnungsrecht unzulässigen Einwirkungen auf.

11. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

11.1.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

11.1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Bebauungsplan wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies soll durch entsprechend wasserdurchlässige Beläge bzw. durch die Errichtung eines Trennsystems erreicht werden.

11.1.3 private Grünflächen

Die Steuerungsmöglichkeiten zur Begrünung auf gärtnerisch genutzten Flächen sind in der Regel schwer umzusetzen. Daher soll durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen primär der Anteil der gärtnerischen Regelungen der privaten Freiflächen durch Mindestbegrünung mit einem großen Spektrum der potentiellen natürlicher Vegetation möglichst gering gehalten werden. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Freiflächenanteilen verfolgt das Ziel eine Baugebietsdurchgrünung mit der Schaffung klimatischer Gunsträume um gesunde Arbeits- und Aufenthaltsbedingungenbedingungen zu fördern.

Die Festsetzungen sehen auch ein erforderliches Mindestmaß an die Pflege und Erhaltung vor.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bereich sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich minimiert werden.

11.1.4 öffentlichen Grünflächen

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und schafft Aufenthaltsqualität. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der “Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der FLL *(Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau)* wird geachtet. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

11.1.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

11.1.6 Beseitigung von Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich im Norden bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gelände der Oberpfalzhalle.

Zur Beseitigung des Oberflächenwassers aus den neuen Gemeinbedarfs-Bauflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme ein neues Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes errichtet. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Graben eingeleitet.

Dieses Regenrückhaltebecken wurde im Zuge der Erschließungsplanung so dimensioniert, dass die durchschnittlich anfallende Oberflächenwassermenge vergleichbarer Nutzungen aufgenommen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bauleitplan relativ offen festgesetzt um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Daher kann es sein, dass aufgrund einer hohen Baudichte auf einem Baugrundstück eine zu hohe Wassermenge anfällt. Aus diesem Grunde ist eine Obergrenze für die Menge des Oberflächenwassers bezogen auf die Grundstücksfläche definiert worden.

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Das Korrekturblatt vom März 2006 ist zu beachten)

Demnach sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeit für Fließvorgänge in der wassergesättigten Zone im Bereich 1 liegt. Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen diese Anforderungen nicht. Daher ist eine Versickerung nicht möglich.

Konkret wurde festgelegt, dass pro 1000m² Grundstücksfläche maximal 5 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen. Über diesen Wert hinausgehende Oberflächenwassermengen müssen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Hierfür sind geeignete Sickereinrichtungen (Mulden, Rigolen, Rückhalteräume…) vorzusehen und die jeweils erforderlichen Genehmigungen vom Bauwerber zu beantragen.

11.1.7 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) ist zwar seit September 2014 für die Ermittlung der Kompensationserfordernis zu vollziehen, schließt jedoch explizit die Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung nicht ein. Daher ist weiterhin grundsätzlich ein abweichendes Ermittlungsverfahren durch den Normgeber vorgesehen.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt deshalb auf Basis des bewehrten Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Das geplante Baugebiet liegt zentral im Stadtgebiet Schwandorfs.

Das Gelände fällt nach Süden hin weitgehend gleichmäßig und schwach ab mit ca. 5 % Gefälle.

Die zu bebauende Fläche ist bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist kaum gliedernde Strukturen auf. Von Osten nach Westen verläuft ein Flurweg. Es handelt sich um einen Weg bei dem die Fahrspur geschottert ist. Die Randstreifen weisen keine besonderen Strukturen auf. Biotopflächen nach der Biotopkartierung Bayern liegen im Plangebiet nicht vor.

Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls keinen bzw. wenigen Strukturelementen an.

An der Bahnlinie befinden sich schmale Biotopstreifen.

Luftbild

Aufgrund der Topographie und der angrenzenden Bebauung geht von der Fläche keine wesentliche Fernwirkung aus.

Der Regionalplan gibt für die überplante Fläche keine Aussagen hinsichtlich Natur, Landschaft und Erholung.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Bewertet man den Geltungsbereich anhand der fünf Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, so ergeben sich folgende Bedeutungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut	**Grünland u.ä.**	**Kategorie**
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I oberer Wert
Boden	landwirtschaftlich genutzt	I oberer Wert z.T. unter Dauerbewuchs: II unterer Wert
Wasser	Oberflächengewässer vorhanden	II unterer Wert
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen	II unterer Wert
Kategorie	**gesamt**	**I oberer Wert**

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ist die gesamte Fläche der **Kategorie I oberer Wert** zuzuordnen.

<u>Schritt 2</u>

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

A) Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:

Öffentliche Bauflächen Typ A (*entsprechend Definition Leitfaden)*

B) Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Für das vorliegende Planungsgebiet sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzgebote auf den privaten sowie den öffentlichen Grünflächen.

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Erhalt der bestehenden Gewässerstrukturen

Schutzgut Boden:

- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge soweit möglich

Schutzgut Klima/Luft:

- Schaffung von Kleinklimazonen durch Bepflanzung mit Bäumen und Hecken im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Anpassung der Gestaltung der Baukörper an die Umgebung

Kompensationsfaktor:

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ist der Bestand mit der Kategorie I zu bewerten. Die Eingriffsschwere ist mit Typ A zu bewerten.

Als Kompensationsfaktor ist für diesen Eingriff ein Faktor von 0,3 bis 0,6 vorgesehen. Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Wertigkeit des Bestandes, wäre hier ein Wert von 0,4 angemessen.

Es wird daher der **Kompensationsfaktor 0,4** angesetzt.

<u>Schritt 3</u>

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Größe ca.	**Begründung**	**Faktor**	**Ausgleich ca.**
23.803,1 m²	Kategorie I Typ A	0,4	9.521,24 m²
Summe:			9.521,24 m²

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 9.521,24 m².**

Schritt 4

Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von **9521,24 m²** wird aus dem städtischen Ökokonto abgebucht.
Zugeordnet wird hierfür der Maßnahmenbereich in Haselbach an der Kläranlage auf den Fl. Nrn. 490 (TF), 493/1 (TF), 493 und 499. Hier wurde der bestehende Verlauf des Haselbachs renaturiert und die umgebenden Grünflächen durch die Anlage von Mulden und Gumpen aufgewertet.

11.2 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Durch die Lage nahe der Kernstadt bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rändern. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden. Zur Sicherung der Leitungsführungen der Sparten erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

11.3 Immissionsschutz

Der jeweilige Lärm, der durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht, ist gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zum gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher- Bogen- Straße, zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Die erforderlichen Grenzwerte sind dem Lärmgutachten im Anhang zu entnehmen *(vgl. Teil F: Anlage 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung).* Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich

vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

11.3.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Sinne einer Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau anzustreben.

Hierzu erfolgten im Verfahren ergänzende immissionsschutztechnische Untersuchungen. Folgerungen für passive Schallschutzmaßnahmen haben sich hieraus für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht unmittelbar ergeben.

Auf den als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet, können unter Umständen lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Diese dürfen jedoch nicht zur Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes führen. Bei Bauanträgen ist der entsprechende Nachweis zu führen, dass die zulässigen Grenzwerte an den bestehenden Wohnhäusern entlang der Hoher-Bogen-Straße sowie generell im Wohngebiet, eingehalten werden. Die entsprechenden Grenzwerte sind der Anlage 1, Teil F des Bebauungsplans zu entnehmen.

11.3.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die oben genannte und in der Anlage beigefügten immissionsschutztechnische Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme zur Erweiterung des Parkplatzes für das Fitness Center aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.
Der Betreiber wird zur Vermeidung der Nutzung nach 22:00 Uhr eine Zugangsbeschränkung vorsehen oder ggf. eine hochabsorbierende Lärmschutzwand errichten müssen. Somit werden negative Auswirkungen auf die westlich gelegene, bestehende Wohnbebauung vermieden.

11.4 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege)

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Feuerwehr in Schwandorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist nach Kenntnisstand ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird im Bedarfsfall frühestmöglich abgestimmt.

Durch die Festsetzung der zentralen Erschließungsachse ist die die Zufahrt zu allen Gebäuden mit Rettungsfahrzeugen im Einsatzfall gewährleistet. Die Befahrbarkeit der Wendeanlagen in der angegebenen Dimension am Ende der Stichstraßen wurde durch einen Fahrversuch überprüft und ist folglich gewährleistet.

Der nach Osten verlaufende, neu anzulegende Fußweg wird in seiner Oberflächenbeschaffenheit für die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ausgelegt, so dass eine lückenlose Erreichbarkeit der Bauparzellen gegeben ist.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Nachweis im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes ist darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

12. Wesentliche Auswirkungen

12.1 Städtebau

Grundsätzlich kommt es bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Überbauung von bisher unbebauten Flächen. Die Ziele sind dabei so ausgerichtet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Ortsstrukturen einfügt. Die geplanten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, sodass sich keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes ergeben würden.

12.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind gemäß Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht nicht zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe werden aus dem städtischen Ökokonto kompensiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen. Insbesondere da im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets großflächige Ausweichquartiere vorhanden sind.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung nicht. Auf den als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet, können unter Umständen lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Diese dürfen jedoch nicht zur Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes führen. Wesentliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen von außen auf die Flächen dieser verbindlichen Bauleitplanung sind durch die ausreichenden Abstände der Nutzungen zueinander voraussichtlich nicht zu erwarten.

Weitere Ausführungen zu Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht zu entnehmen.

12.3 Grünordnung

Eine Durchgrünung ist bislang nicht vorhanden, wird aber durch die neu zu schaffenden öffentliche Grünflächen künftig gewährleistet. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung führen zu einer Stärkung der Ortsdurchgrünung und die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Besondere grünordnerische Belange liegen nicht vor.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen können auf Teilflächen gegenüber dem Bestand hochwertigere Lebensräume geschaffen werden.

12.4 Versorgung

Die Versorgung ist gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen im Geltungsbereich werden am Bestand angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nach Kenntnisstand ausreichend bzw., können durch entsprechende Maßnahmen ausreichend erweitert werden. Auswirkungen auf die bisherige Versorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

12.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Schaffung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bzw. ein attraktives Freizeitangebot führt im Allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Auch kann eine Stärkung der sog. Weichen Standortfaktoren den Zuzug junger Familien begünstigen, was wiederum zu einer Stärkung des Wohnstandorts Schwandorf beiträgt. Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnistand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich lediglich in Form von Unterhaltsleistungen für die im Besitz der Stadt befindlichen Erschließungs- und Grünflächen.

12.6 Sozialstruktur

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Sozialstruktur ein bzw. durch die beabsichtigten vielschichtigen Nutzungsmöglichkeiten verschiedener Alters- und Sozialstrukturen, kann den prognostizierten Tendenzen Folge geleistet werden. Auf die vorhandene Bebauung und deren Sozialstruktur sind wegen der harmonischen Einbindung keine Auswirkungen zu erwarten.

12.7 Privateigentum

Durch baulich Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper sowie die grünordnerischen Festsetzungen zielt die verbindlichen Bauleitplanung daraufhin ab, die Auswirkungen auf die Angrenzer möglichst gering zu halten. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

13. Maßnahmen

13.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Die Stadt Schwandorf bewirtschaftet seit 2004 ein eigenes Ökokonto. Die aufgrund der benötigten Flächengröße im Plangebiet nicht zu erbringenden Ausgleichsflächen werden extern auf den Fl. Nrn 490 (TF), 493/1 (TF), 493 und 499 der Gemarkung Haselbach erbracht.

13.2 Sozialplan

Ein Sozialplan liegt in der Stadt Schwandorf nicht vor und ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

13.3 Bodenordnung (Umlegung)

Nahezu der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Hand der Stadt Schwandorf, die Restflächen sollen freihändig erworben werden, eine Bodenordnung ist folglich nicht erforderlich.

13.4 Dienstbarkeitsbestellungen

Die Leitungsrechte und ggf. weitere Rechte sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung neu zu regeln.

13.5 Altlastensanierung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas, …) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf Abt. 6, Team 610, (Wasserrecht und Bodenschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft, Weiden zu unterrichten.Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen und dürfen erst nach Rücksprache mit den genannten Behörden wieder aufgenommen werden.

Im Zuge der Felderkundungen zur Erstellung des geotechnischen Gutachtens, wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt.

Es wird deshalb angeraten, die entnommenen Bodenprogen einer chemischen Analyse zu unterziehen oder spätestens im Zuge der Baumaßnahme den Aushub durch einen Sachverständigen zu beproben und zu analysieren.

.

13.6 Flächenbilanz

Bauflächen	**Gemeinbedarfsflächen**	**gesamt**	**19.851,15**	**m²**
Erschließung	**öffentliche Verkehrsflächen**	**gesamt**	**2.962,60**	**m²**
		Straßen	1.285,56	m²
		Fußweg	330,15	m
		Öffentlicher Parkplatz	648,21	m²
	Versorgungsflächen	**Elektrizität**	**40,59**	**m²**
Grünflächen	**öffentliche Grünflächen**	**gesamt**	**6.020,12**	**m²**
		Öffentliche Grünflächen	5.550,84	m²
		Pflegeweg	467,24	m²
	private Grünflächen	**gesamt**	**479,54**	**m²**
		Privater Parkplatz	698,68	m²
		Fläche des Geltungsbereiches:	**29.354,00**	**m²**

TEIL E: GESONDERTER TEIL UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 “Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle liegt zentral innerhalb der Großen Kreisstadt Schwandorf. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche grenzt im Osten an die bestehenden Parkplatzflächen der Oberpfalzhalle an, im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung. Südlich schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich, nördlich Flächen für die öffentliche Verwaltung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 29.354 m².

Betroffen sind die Flurnummer 1674 (TF), 1693, 1695, 1674/8 und 1695/7 der Gemarkung Schwandorf.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Am 22.08.2016 stimmte der Stadtrat der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte durch die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. im Stadtgebiet Schwandorf zu.
Als geeigneter Standort wurde ein städtisches Grundstück östlich der sogenannten „Windmühle“ im Zusammenhang mit dem ebenfalls geplanten Neubau der privaten Döpfer-Grundschule gewählt.
Der kombinierte Standort der Grundschule mit dem Kinderhort ist sowohl für die großen neuen Baugebiete in Niederhof wie auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für alle Schwandorfer sehr gut zu erreichen. Zudem sind die Lage „im Grünen“ und die fußläufig erreichbaren Sporteinrichtungen „Sepp- Simon- Stadion“ bzw. Oberpfalzhalle und Freibad ebenfalls für diese Nutzung sehr geeignet. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zu vielen Arbeitgebern ist als Standortfaktor ebenfalls positiv zu bewerten.

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Umweltberichts maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Art der Baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportliche und Soziale Zwecke)
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen von maximalen Trauf- und Firsthöhen
- Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
- Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
    - Mindestbegrünung auf den priv. Baugrundstücken
    - Zuordnung der notwendigen Ausgleichsflächen auf Flächen des städtischen Ökokontos

Weitere detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Schwandorf ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an einem Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von landschaftlichen Schutz- oder Vorbehaltsgebieten bzw. dessen direktem Vorfeld.

Der Regionalplan gibt für die überplante Fläche keine Aussagen hinsichtlich Natur, Landschaft und Erholung.

Zur Vermeidung einer übergebührlichen Redundanz können weitere, detailliertere, Ausführungen zur Landesplanung sowie zum Regionalplan der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht hier Grünlandnutzung vor.

Folglich wurde im Vorfeld die Einleitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.3 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, Beschränkung der Vollgeschosse und Höhen
Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Anschluss und Ergänzung bestehender Nutzungen
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen von durchlässigen Belägen, ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung, Versickerung vor Ort.
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl eines Standorts mit überwiegend strukturloser ackerbaulicher Nutzung ohne Biotope oder nennenswerte Gehölzbestände. Festsetzung von maximalen Höhen zur Vermeidung von unangemessenen Firsthöhen

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Es gelten die allgemeine Planungsgrundsätze und Fachgesetze.

2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

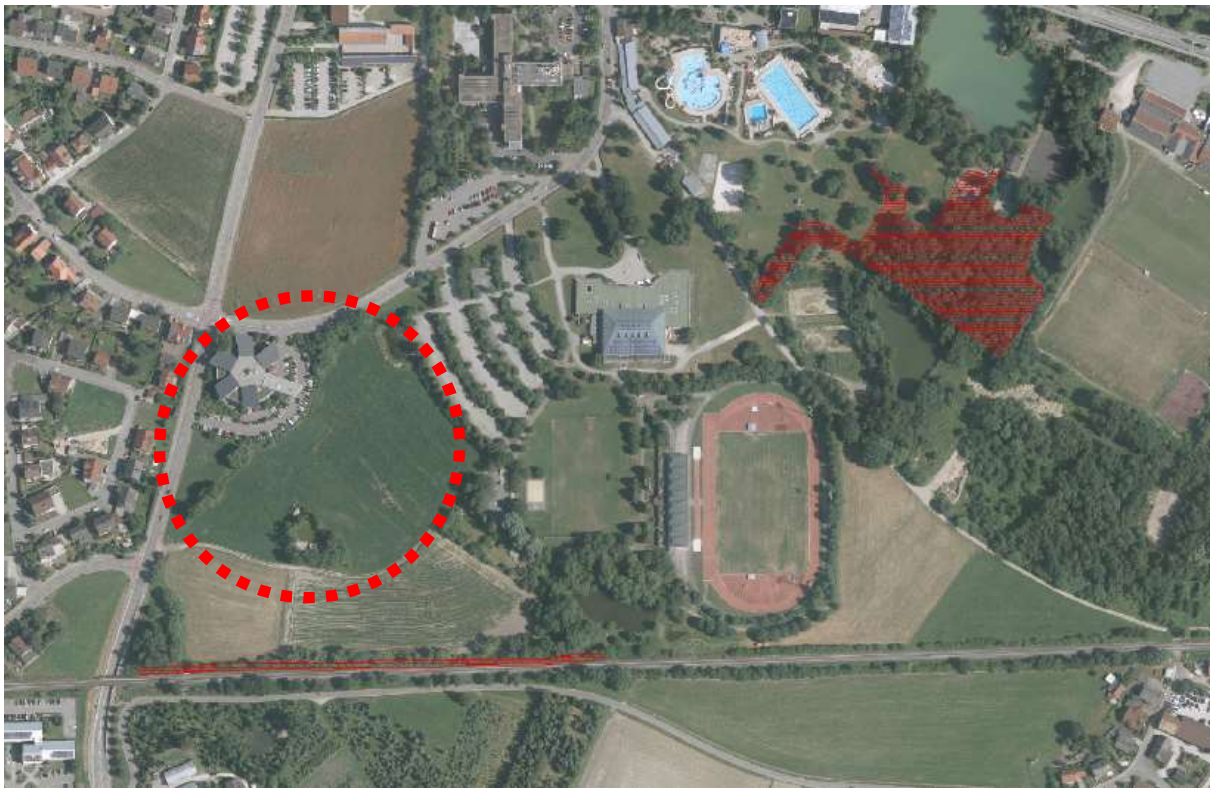
In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen und den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der feldgebundenen Arten. Angaben über die Feldlerche oder den Feldhamster liegen derzeit nicht vor. Eine Auswertung der ASK erfolgte im Verfahren, gesonderte Artenerhebungen sind nicht vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nach derzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

2.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. (Bayernatlas)



3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Von zwei Seiten grenzt vorhandene Bebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Die Fläche grenzt im Osten an die bestehenden Parkplatzflächen der Oberpfalzhalle an, im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung. Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich, nördlich Flächen für die öffentliche Verwaltung.

Hinsichtlich Immissionsschutzfachlicher Belange ist hier zusätzlich der Verkehrslärm der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald als Vorbelastung zu nennen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Als wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss das Sepp- Simon- Stadion sowie der Skate- Park und ein Trainingsplatz vorhanden. Der vorhandene Feldweg hat eine weiterführende Verbindung zu diesen Freizeitflächen, sowie zu den Eislaufweihern und der Hundelaufwiese. Wanderwege sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Während des Baus der Anlage kommt es zu Lärmentwicklung durch Anlieferverkehr und Baumaschinen. Hierbei stellt der Abtransport des Aushubmaterials die größte Beeinträchtigung dar. Aufgrund der öffentlichen Nutzungen treten während des Betriebes zusätzlichen Lärm-Emissionen durch an- und Abfahrtsverkehr und gelegentlich durch Veranstaltungen auf.

Durch die Anbindung des Baugebiets an ähnliche bestehende Nutzungen und die daraus resultierenden Synergieeffekte sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu prognostizieren. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Westen sind ggf. nutzungsabhängige Schallschutzmaßnahmen zu treffen und Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte zu vermeiden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Umgebung nur temporär in größerem Umfang vorhanden. Hinsichtlich der Einflüsse auf die überplanten Flächen selbst sind die Einflüsse durch entsprechende Maßnahmen als gering zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand:

Gemäß Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) stammen die Böden aus den Gesteinen der Jurazeit. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen nur kleinflächig vor.

Altlasten wurden im Zuge von Felderkundungen mittels organoleptischer Absprache Fremdbestandsteile in den anthropogenen Auffüllungen gefunden und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt (vgl. Geotechnischer Bericht).

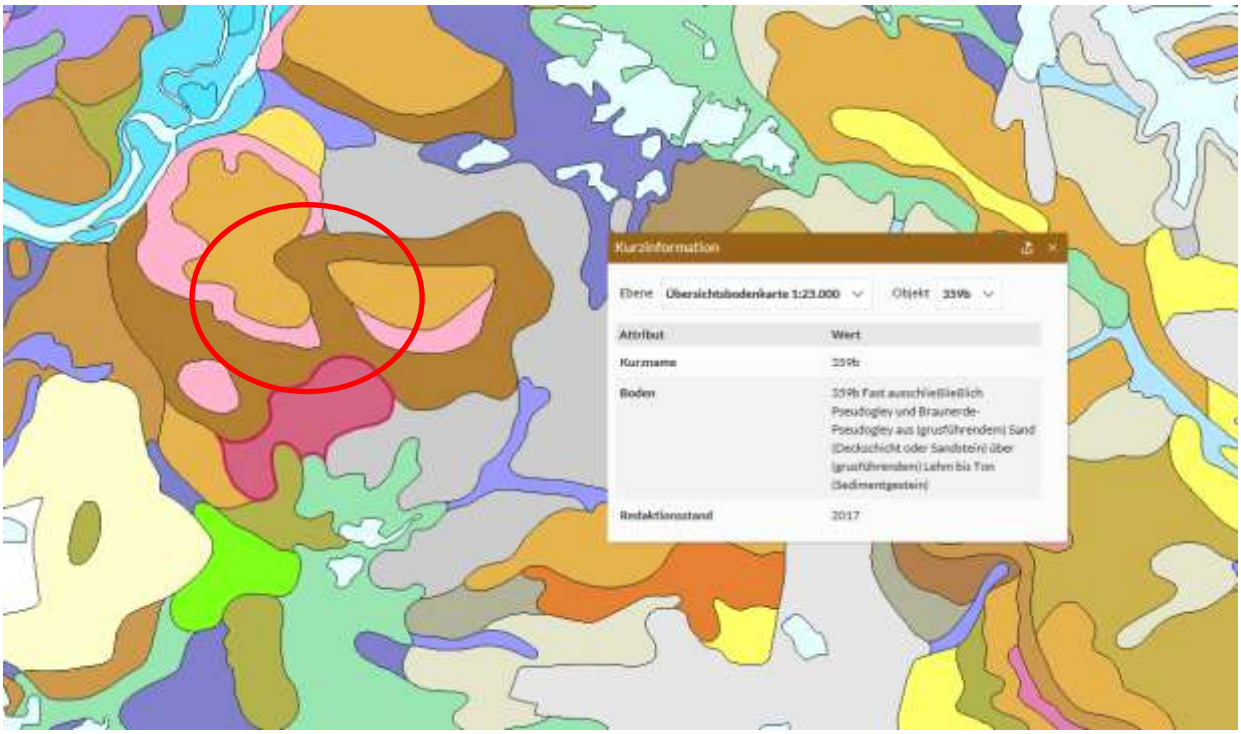
Bodenfunktionsbewertung

Der Boden als oberster, belebter Teil der festen Erdkruste ist neben Luft und Wasser wichtige Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.
Der Boden setzt sich aus anorganisch-mineralischen und organischen Stoffen, aus Bodenlebewesen, Wasser und Luft zusammen.
Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Die Grundlage dieser Bodenfunktionsbewertung stellt der Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung- Bewertung natürlicher Bodenfunktionen um Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:
1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Standort für Bodenorganismen

3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
4. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat),
5. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
6. Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden,
7. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Das Bundesbodenschutzgesetz schützt diese wertvollen Bodenfunktionen. Mit Bodenfunktionskarten wird die Leistungsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der folgenden Übersichtsbodenkarten i.M. 1:25.000 und weiteren flächig vorliegenden Informationen zu Umwelt und Standort. Gemäß Übersichtsbodenkarte des LFU ist im Planungsgebiet die Einheit **359b (Pseudogley und Braunerde – Pseudogley aus (grusführendem Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)** kartiert. Dies deutet auf stauwasserbeeinflusst Böden hin.



Übersichtsbodenkarte des LfU (unmaßstäblich)

Schwandorf befindet sich in der Landschaftseinheit 9 – Oberpfälzer Becken- und Hügelland. Die Böden, die sich bei einem gemäßigten Klima entwickelten, entstanden in diesem Hügelland mit Höhen von 350m bis um die 700m vor allem aus Sand- und Tonsteinen, örtlich aber auch aus Mergeln und Kalksteinen. Diese Gesteine stammen wiederum aus den unterschiedlichsten geologischen Formationen: Rotliegendem, Zechstein, Bundsandstein, Muschelkalk, aber auch aus dem Keuper und der Kreide.

Für den Bebauungsplan wurde am 21.02.2017 von der B Eigenschenk GmbH Deggendorf eine **Baugrunduntersuchung** erstellt. Hierzu wurden 4 Rammkernsondierungen bis zu Tiefen von 5 m zur Gewinnung von Bodenproben durchgeführt. Folgender vereinfachter Schichtaufbau wurde dabei aufgeschlossen:

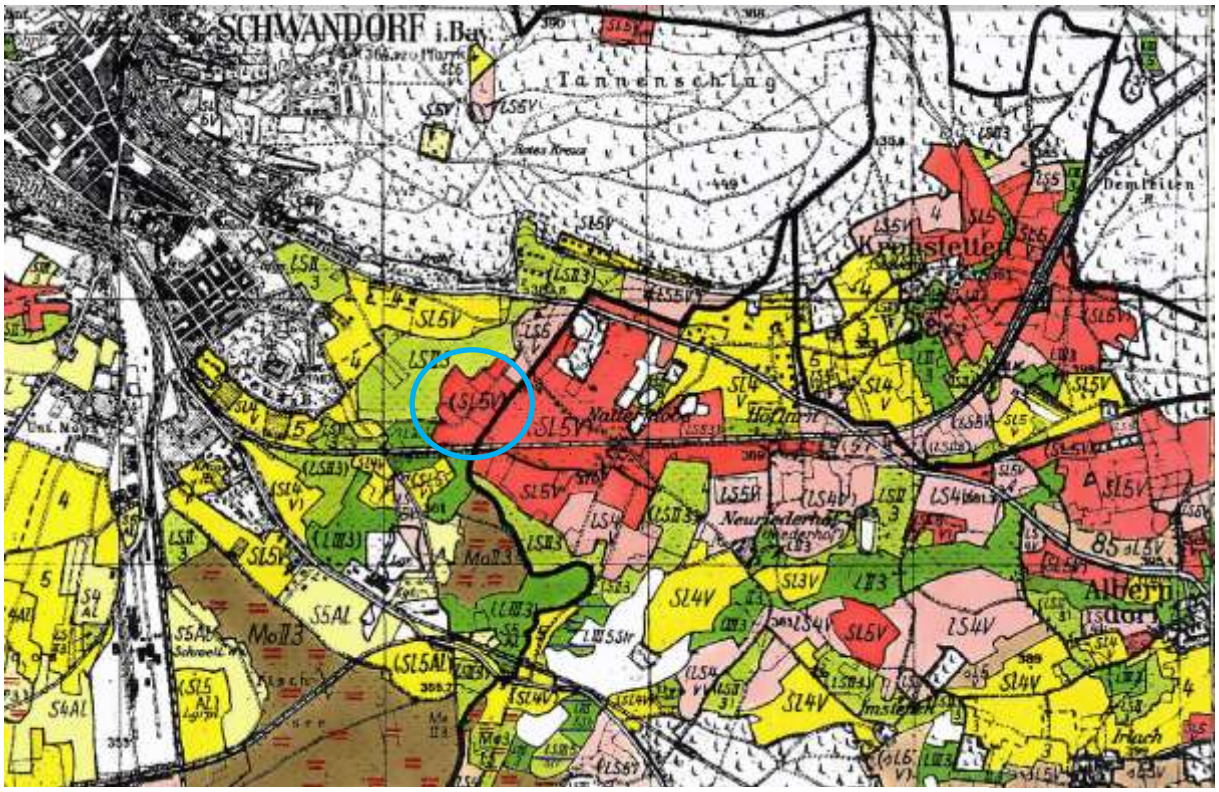
<u>Schicht 1 (Homogenbereich): Auffüllung. bindig</u>
stark sandiger und schwach feinkiesiger Schluff (Fremdbestandsteile Asphalt)
Tiefe: bis 3 m

Schicht 2: Sand
schwach schluffiger und schwach kiesiger Sand (Wurzelreste)
Tiefe: zwischen 3,0 m und 3,8 m

Schicht 3: Ton
schwach schluffiger bis schluffiger und z.T schwach sandiger Ton
Tiefe: bis Endtiefe 5 m

Bodenfunktionsbewertung

1. Der Boden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist einer der wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung und Entwicklung von Pflanzengesellschaften. Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "**Standortpotenzial für die natürliche Vegetation**" vorgenommen.
Dabei werden durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet.



1.Bodenart

a) für Acker

	Sande	(S)
	anlehmige Sande	(Sl)
	lehmige Sande	(IS)
	Sandlöße	(Sl, IS Lö)
	stark lehmige Sande	(SL)
	sandige Lehme	(sL)

Bodenschätzungsübersichtskarte (Bayern Atlas)

Leider kann für den Bereich Schwandorf über das LfU keine Bodenfunktionskarte und damit keine direkten Informationen zum Standortpotential für die natürliche Vegetation abgerufen werden. Damit können nur eingeschränkte Aussagen getroffen werden. Durch eine Bewertung nach der Acker- oder Grünlandzahlen kann der vorgefundene Boden der Wertklasse 4 (hoch) zugeordnet werden (Einordnung durch durchschnittliche Acker bzw. Grünlandzahl). Die Wertklasse 4 bedeutet eine hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorten anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind. Da diese Methode jedoch eine Vereinfachung darstellt und zudem die Bodenschätzung regionale Unterschiede auch hinsichtlich ihres Aktualisierungsstandes aufweist, ist in Einzelfällen eine Überprüfung notwendig. Bezüglich des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann auch auf die potentiell natürliche Vegetation verwiesen werden.

Als **potentielle natürliche Vegetation** im Untersuchungsgebiet tritt der der Hexenkraut- oder Rasenschmielen bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen- Sumpfwald in Erscheinung.

2. Bodenorganismen sind ein wichtiger Bestandteil des Bodens und können zuverlässige Indikatoren für den Bodenzustand und die Bodenvitalität sein. Aufgrund der komplexen, zum Teil bisher unbekannten Wirkungszusammenhänge zwischen Boden und Bodenlebewesen, gibt es derzeit noch keine geeigneten, gut erfassbaren und aussagekräftigen Bewertungskriterien für den Boden als **Standort für Bodenorganismen**.

3. Anhand des Bewertungsverfahrens auf der Grundlage der Bodenschätzung ergibt sich im Durchschnitt bei den Ackerflächen ein Wert von 2, was ein geringes Retentionsvermögen klassifiziert und bei den Grünlandzahlen ein Wert von 3 (mittleres Retentionsvermögen). Bezüglich der **Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen** kann auch auf die Baugrunduntersuchung zurückgegriffen werden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in Abhängigkeit von stärkeren Niederschlagswasserereignissen ein Auftreten von Stauwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Versickerung ist im Untersuchungsgebiet nicht möglich.

4. **Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe** (z.B. Nitrat) kann nicht bewertet werden, da hierfür die benötigten Bodenmessdaten fehlen.

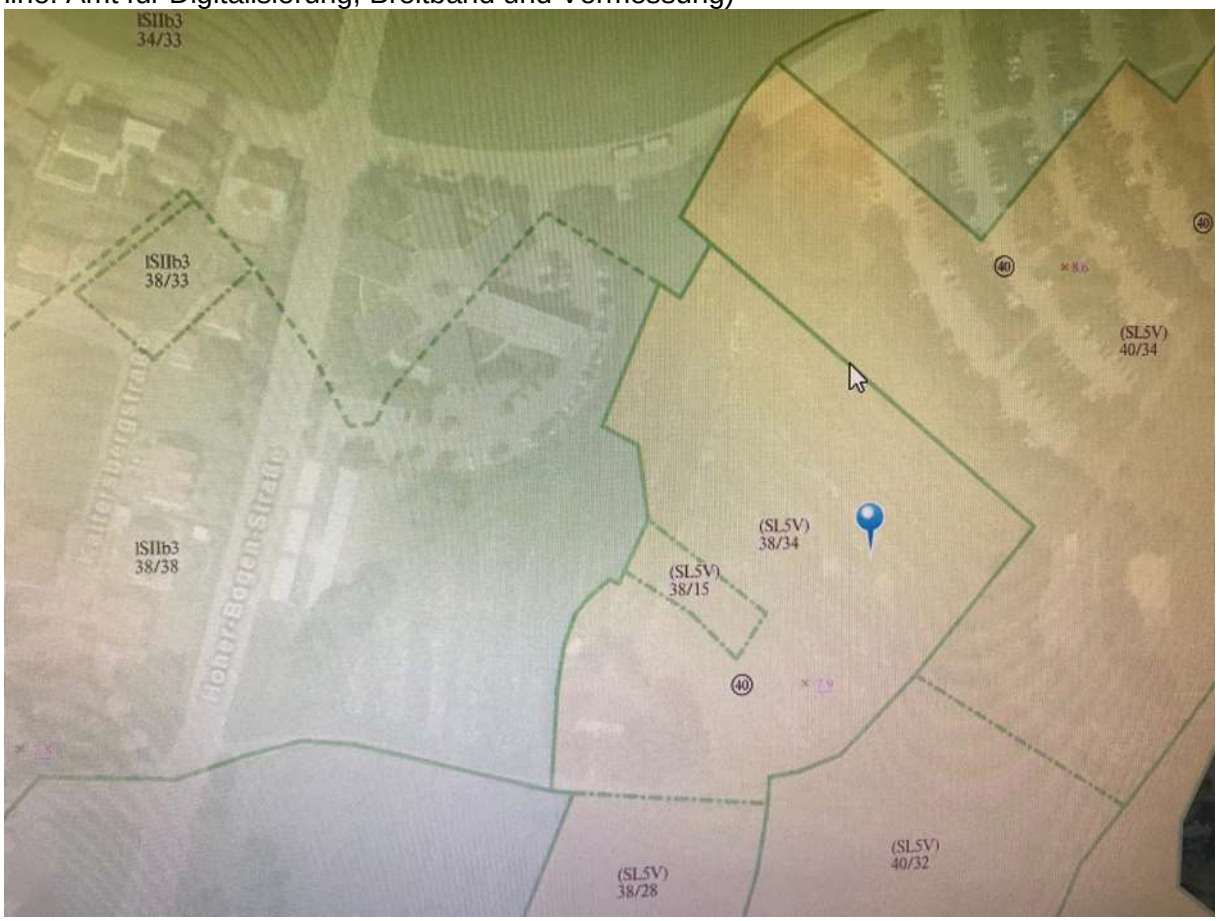
5. Das **Rückhaltevermögen für Schwermetalle** ist laut Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung in der Wertklasse 2 (bei den Ackerflächen und Grünlandflächen) einzuordnen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist als gering einzustufen. Die Methode ist nicht stoffspezifisch und kann wesentliche Einflussfaktoren der Schwermetallbindung nicht berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis kann daher nur orientierenden Charakter haben.

6. Bezüglich der Ertragsfähigkeit wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um SL5V 43-37.

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskünfte:
SL5V
- **SL** steht für die Bodenart stark lehmige Sande.
- **Zustandsstufe 5** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit handelt. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 – 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.
- **V** steht für **Verwitterungsböden**. Das sind unsere Gebirgsböden (Jura), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.

- **( )** steht für Wechselland mit bevorzugter Ackernutzung. Die Fläche kann als Acker oder Grünland genutzt werden.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 43-37 vor. Somit ist die Ertragsfähigkeit relativ gering (Wertklasse 2). (Laut Bodenschätzungsrahmen)

Durch genaue Bodenschätzungsdaten ergeben sich folgende Informationen: (Geodatenonline: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Bodenschätzung Plangebiet (maßstabslos)

SL5 V 40/34 (Stark lehmige Sande, Zustandsstufe 5, Verwitterungsböden, Bodenzahl:40, Ackerzahl:40)
SL5V 38/34 (Stark lehmige Sande, Zustandsstufe 5, Verwitterungsböden, Bodenzahl:38, Ackerzahl:34)
SL5V 38/15 (Stark lehmige Sande, Zustandsstufe 5, Verwitterungsböden, Bodenzahl:38, Ackerzahl:15)
ISIIb3 38/38 (lehmige bis stark lehmiger Sand, Zustandsstufe II, Klima b, Wasserstufe 3 Bodenzahl:38, Ackerzahl:38)
ISIIb3 34/33 (lehmige bis stark lehmiger Sand, Zustandsstufe II, Klima b, Wasserstufe 3 Bodenzahl:34, Ackerzahl:33)

Wasserstufe 3 *kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.*

Die Klimastufe b *entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7–8₀C, also dem größten Teil Bayerns.*

Beim Grünland entspricht annähernd die ***Zustandsstufe II*** *den Ackerzustandsstufen 3 – 5*

Die vorliegenden Böden im Bereich des Plangebietes haben hinsichtlich des **Umweltschutzes** (hier charakterisiert durch **Seltenheit und Nutzungsvielfalt**) eine geringe Wertigkeit. Die Empfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist schon durch ihren anthropogen beeinflussten Charakter (langjährige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung) gering. Im Bestand handelt es sich gemäß Leitfaden um Flächen mit anthropogen überprägten Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

7. Die Funktion des Bodens als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte** ist in diesem Fall als gering einzustufen. Im Gewerbegebiet selbst befinden sich keine Bodendenkmäler oder Geotope. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Geotop „Schwefelquelle in Schwandorf“ und zudem das Bodendenkmal „Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik). Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Kulturgeschichte liegen im Planungsgebiet höchstwahrscheinlich nicht vor. Auch kann davon ausgegangen werden, dass keine Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Naturgeschichte in Bayern betroffen sind. Böden, die weit verbreitend sind, benötigen keinen besonderen Schutz hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv- und Kulturgeschichte.

Umweltwirkungen des Vorhabens

Auswirkungen Baubedingt:
Es werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert.
Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster kommt es zunächst vollflächig zum Verlust der natürlichen Bodenschichten.

Maßnahmen:
Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Die durch Baustellenverkehr verursachte Verdichtungen können durch entsprechende Baustellenorganisation vermieden werden.

Auswirkungen Anlage-/Betriebsbedingt:
Im Bereich der Gebäude, sowie auf den Flächen für die interne Erschließung gehen alle Bodenfunktionen durch Versiegelung dauerhaft verloren, hier ist keine Versicherung mehr möglich. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen betriebsbedingt versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verringerung der Versiegelung, können die Auswirkungen weiter vermindern.

Maßnahmen:
Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen.
Weitere Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

An Oberflächengewässern umfasst der Änderungsbereich lediglich einen kleinen Teich, der jedoch als Regenrückhaltebecken dient und unverändert bestehen bleibt. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Graben, der sich entlang des bestehenden Fitness- Forums nach Norden erstreckt. Dieser soll ebenfalls erhalten und soweit möglich ökologisch aufgewertet werden. Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete) sowie wassersensible Bereiche liegen nicht vor.
Vorbelastungen stellen geringe Einträge durch Düngung und Spritzmitteleinsatz aus der Landwirtschaft dar.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen durch potentiellen Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Vorfluter bzw. das Grundwasser oder eventuelles Schichtenwasser.

Auswirkungen:

Es werden keine oberirdischen Gewässer überbaut. Grundwasser ist nach aktuellem Dauerhaft wasserführende Fließ- und Stillgewässer bleiben erhalten bzw. können im Rahmen der vorgesehenen Grünflächen aufgewertet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird sich bei einer späteren Bebauung lediglich im Bereich der neuen Verkehrsflächen sowie der Überbauung durch Gebäude negativ verändern. Durch den relativgeringen Versiegelungsgrad sind keine größeren Auswirkungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen auch die dauerhaften Vorbelastungen auf das Grundwasser. Eine größere potentielle Gefährdung ist durch die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassereinzugsgebietes ist nicht zu erkennen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung festzusetzen, sodass eine Nutzungskonkurrenz nicht auftritt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, bei entsprechenden Vorkehrungen, als gering einzuschätzen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Die Fläche ist von zwei Seiten her durch Bebauung umgeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen oder sonstige Flächen mit (klein)klimatischer Bedeutung vor.

Im Änderungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Auswirkungen:

Die geplanten Baukörper stellen keine wesentliche Beeinträchtigung der Hauptwindrichtung dar. Die Fläche selbst sowie die angrenzenden Bauflächen werden nach wie vor unverändert gut durchlüftet sein.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Aber auch durch die Bepflanzung und der damit verbundenen Beschattung ergibt sich wiederum eine geringfügig, abkühlende Wirkung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzuschätzen.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Als Nutzungen sind innerhalb des Änderungsbereiches dieser vorbereitenden Bauleitplanung zu finden:

- Grünland
- Grünlandbrachen
- Kleingartenflächen (mit Baum- und Gehölzbestand)
- Gehölzstruktur mit offenem Entwässerungsgräben

Den größten Anteil nehmen die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ein. Die Gehölzstrukturen beschränken sich auf den Bereich des privaten Flurstücks. Amtlich kartierte Biotope liegen lediglich südlich des Änderungsbereiches entlang der Bahnlinie vor. Weitere Schutzgebiete nach BNatSchG liegen nicht vor.
Die Änderungsbereiche sind insgesamt als relativ strukturarm zu bezeichnen, das weitere Umfeld weist eher kleinflächige naturschutzfachlich relevante Strukturen auf.
Das in analoger Fassung vorliegende Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beinhaltet keine detaillierten Artenerfassungen und ist aufgrund des Bearbeitungszeitpunktes im Jahre 1997 als Grundlage kaum verwendbar. Umfangreiche Artenerhebungen wurden bislang nicht durchgeführt.
Auf Grundlage der Artenvorkommen auf dem TK-Blatt 6638 (Schwandorf) zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten lässt sich feststellen, dass in den Lebensräumen Wiesen, Äcker und Siedlungsflächen neben Vogel- und Fledermausarten lediglich die Zauneidechse und die Knoblauchkröte vorkommen. Für Fledermausarten stellen die überplanten Flächen lediglich Jagdreviere dar, für Arten der Siedlungsflächen stellen neue Bauflächen keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Ach für viele wald- und heckenbrütenden Vogelarten erwirkt eine Bebauung der Grünflächen keinen Verlust, sondern eher einen Gewinn durch neu entstehende Gehölzstrukturen in den möglichen Ausgleichsflächen. Gemäß Artenliste des Landesamtes für Umwelt gibt es um Schwandorf Vorkommen an feldbrütenden Vogelarten (Feldlärche, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Dorngrasmücke und Kiebitz). Lagegenaue Kartierungen liegen nicht vor, sodass grundsätzlich Vorkommen in den Planungsgebieten nicht auszuschließen sind. Durch entsprechende Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Änderung ermöglicht den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des offenen Grabens, amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen. Weit über die Änderungsbereiche hinausgehende Auswirkungen ergeben sich durch die Art der baulichen Nutzung nicht oder nur unwesentlich. Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten sind nicht auszuschließen, aber durch geeignete Maßnahmen können potentielle erhebliche Auswirkungen vermieden werden. Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind daher, insbesondere aufgrund der hier vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen (zumindest teilweise) im Plangebiet nicht zu erwarten.

In der Summe sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel bis gering zu bewerten.

Im Zusammenhang mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering zu bewerten.

3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Im Bereich der Änderungsflächen sind nur wenige strukturbildende Elemente vertreten. Sensible Landschaftsräume sind nicht betroffen.

Eine wesentliche Fernwirkung geht von der Fläche aufgrund der Lage nicht aus.

Auswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind keine wesentlichen Blickbeziehungen betroffen. Die geplanten Bauflächen sind in ein vorhandenes Gefüge eingebunden.
Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stellt einer Erweiterung der vorhandenen Nutzungsart dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand:

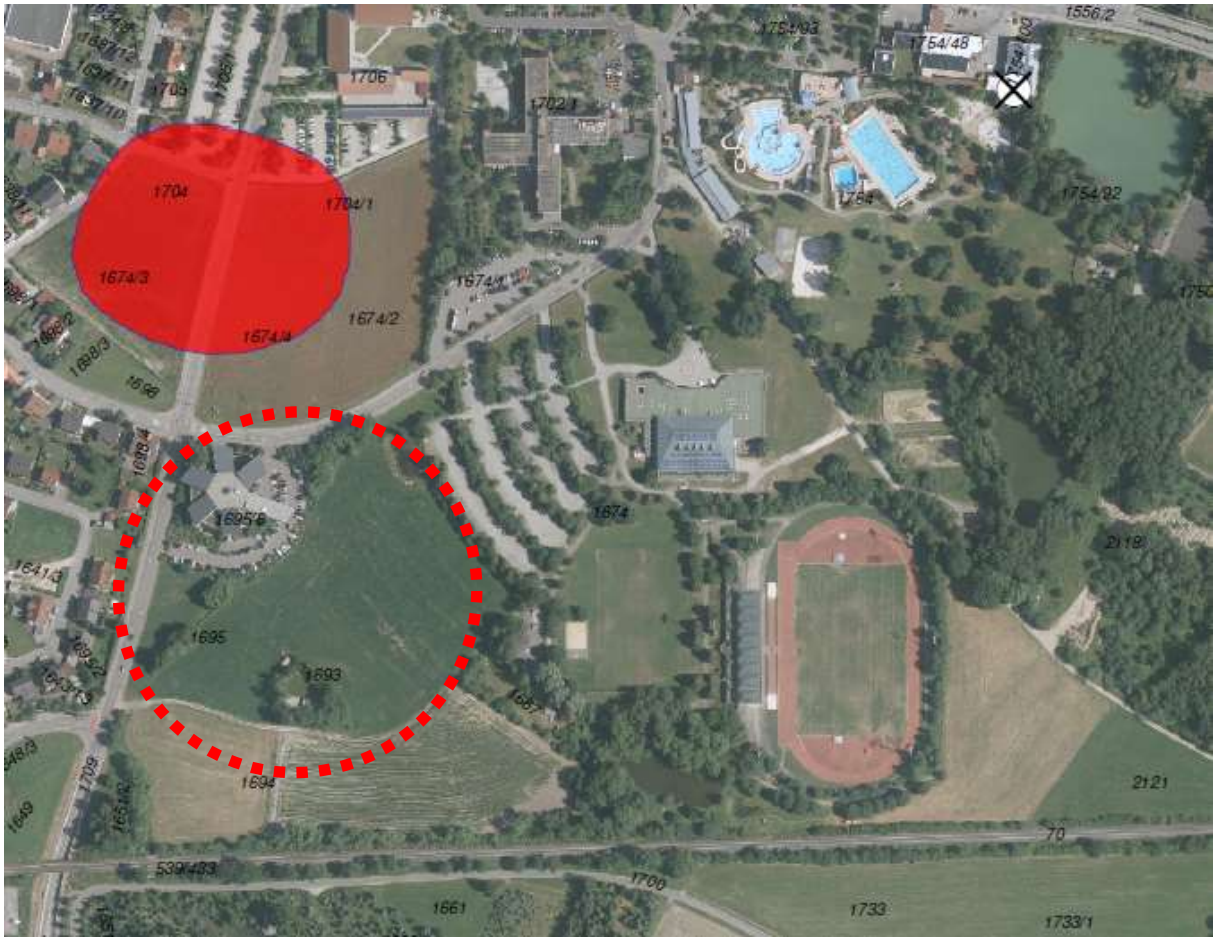
In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-3-6638-0149 – Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik).
Wegen dieses bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere spätneolithische Siedlungen zeichnen sich durch weit gestreute Befundlagen aus, die auch im Gültigkeitsbereich o. g. Bebauungsplanes zu vermuten sind.

Diese Vermutung war vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Die bodenarchäologische Sondagegrabung im südöstlichen Plangebiet wurde vom 10. bis 13. 04. 2017 durchgeführt. Es wurden lediglich in einem Teilbereich archäologischen Befunde in diesen Sondagen festgestellt. Dieser Teilbereich wurde kartiert, hier sind folglich vor späteren Bodeneingriffen ergänzende Grabungen notwendig.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Auswirkungen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) zu beantragen ist.



Bodendenkmal

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestand:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern stellen sich im Wesentlichen durch den Nutzungskonflikt zwischen den geplanten öffentlichen Nutzungen und den bestehenden Wohnbauflächen im Westen dar.

Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen derzeit nicht.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar, die Stadt Schwandorf hat sich jedoch über den Flächennutzungsplan dazu entschieden hier der Siedlungsentwicklung den Vorrang gegeben und gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung abgewogen.

Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind als gering zu bewerten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Es findet zunächst eine weitere Grünlandnutzung satt.
- Es kommt zu keinen der oben genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter.
- Der Bedarf an Betreuungsplätzen muss an anderer Stelle gedeckt werden, was die Überbauung hochwertigerer und konfliktreicherer Flächen bedeuten kann.
- Da der Änderungsbereich im Kernstadtbereich gelegen ist und gut an bestehende Infrastruktureinrichtungen angebunden ist, wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur grundsätzlichen Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen sind in den Vorüberlegungen folgende Punkte einbezogen worden:

- Wahl eines Standortes mit schlechteren Böden
- Positionierung der Bauflächen in kaum einsehbaren Bereichen des Landschaftsraumes
- Ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen auf insbesondere feldbrütende Vogelarten
- Umsetzung Nutzungsbezogener Schallschutzmaßnahmen

5.2 Maßnahmen zur Verringerung

Durch die Plandarstellung ergeben sich folgende Maßnahmen, die einer Verringerung von Umweltauswirkungen bewirken:

- Durchgrünung zur Reduzierung der Versiegelung
- Anpassung der Nutzungsarten an den Bestand

5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch oben genannte Maßnahmen könne die Beeinträchtigungen der Umwelt reduziert werden, es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Verlust von Grünland
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauphase und durch den ansteigenden An- und Abfahrtsverkehr

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es befinden sich zwar unmittelbar nördlich weitere Gemeinbedarfsflächen, diese sind jedoch mit der Zweckbindung „Öffentliche Verwaltung“ versehen und werden als Flächen für das Landratsamt Schwandorf freigehalten. Die Gemeinbedarfsflächen nordwestlich des Plangebietes haben ebenfalls die Zweckbindung „Öffentliche Verwaltung“. Sie befinden sich zudem

in privater Hand und stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung zur Verfügung gestellten Unterlagen, der über die Internetangebote und Viewer der zuständigen Behörden abrufbaren Daten sowie Luftbildauswertungen ergänzt durch Bestandserhebungen vor Ort. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Auswertung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage der verfügbaren Daten und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Schwierigkeiten bei der Bestandserfassung und Auswertung ergaben sich bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden, da keine detaillierten Bodenanalysen vorlagen. Die Beurteilung erfolgte anhand der vorliegenden Grundlagen aus öffentlich abrufbaren Quellen sowie der Acker- und Grünlandzahlen.
Eine Erfassung des vorhandenen Artenspektrums konnte aufgrund der Jahreszeit ebenfalls noch nicht vollständig durchgeführt werden.
Weitere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, dennoch sind folgende Maßnahmen, v.a. während der Baumaßnahme erforderlich um nicht vorhersehbare, potentielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen:

- Überwachung der Bodenverhältnisse v.a. hinsichtlich Schichtenwasser während der Baumaßnahme
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenzwischenlagerung
- Festlegung der Transportwege auf Straßen, bei denen die Beeinträchtigungen auf angrenzende Siedlungsflächen möglichst gering sind.
- Ggf. Festlegung von Bauzeiten zur zeitlichen Eingrenzung von Lärm- und Staubbelästigungen durch die Baumaßnahme.

Zur Gewährleistung der Ortsdurchgrünung werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung gemäß der grünordnerischen Festsetzungen durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Anwuchskontrolle der Pflanzmaßnahmen ca. 3 Jahren nach der Pflanzung durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Zusammenhang mit dem ebenfalls geplanten Neubau der privaten Döpfer-Grundschule geplant.
Der kombinierte Standort ist sowohl für die großen neuen Baugebiete in Niederhof wie auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für alle Schwandorfer sehr gut zu erreichen. Zudem sind die Lage „im Grünen“ und die fußläufig erreichbaren Sporteinrichtungen „Sepp- Simon-Stadion“ bzw. Oberpfalzhalle und Freibad ebenfalls für diese Nutzung sehr geeignet. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zu vielen Arbeitgebern ist als Standortfaktor ebenfalls positiv zu bewerten.
Für den Neubau der Grundschule wird eine Fläche von ca. 6.500 m², für die Errichtung des Kinderhortes werden etwa 4.000 m² Fläche benötigt. Voraussichtlich werden weitere 1.000 m² Grundstücksfläche für die Erweiterung des Parkplatzes am Fitness- Forum benötigt und nochmals etwa 1.000 m² für die Errichtung einer privat betriebenen Sportstätte.

Durch Umsetzung eingriffsminimierender Maßnahmen wie Durchgrünungen zur Reduzierung der Versiegelung sowie die Anpassung der Nutzungsarten an den Bestand, können die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:
- Versiegelung von Grund und Boden
- Verlust von Grünflächen
- Beeinträchtigungen der Anlieger der Wohngebiete im Westen durch Lärmbelastung durch den zunehmenden Verkehr

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen
Mensch	Lärmimmissionen	gering
Boden	Verlust von Boden	gering bis mittel
Wasser	Versiegelung, Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, potentielle Gefahr von Eindringen von Gefahrenstoffen	gering bis mittel
Klima und Luft	Keine klimarelevanten Gebiete betroffen.	gering
Arten- und Lebensräume	Potentielle Gefährdung von Feldbrütern	mittel
Landschaft und Landschaftsbild	Durch Eingrünungsmaßnahmen und mangels wesentlicher Blickbeziehungen sind keine Auswirkungen zu erkennen.	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Vorhanden	keine

Zusammenfassend lassen sich auf Ebene der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Schutzgütern erkennen.

Sonstiges

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind folgende umweltbezogene Informationen bekannt, welche der Bekanntmachung sowie dem Offenlegungsexemplar beigefügt werden sollten.

Schutzgut / Umweltbelange	Art der vorhandenen Informationen	wesentliche Inhalte
Mensch	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Betrachtung der Punkte angrenzende Nutzungen, Immissionen, Erholung
	Schallschutztechnische Untersuchung zum Flächennutzungsplan *(wird im weiteren Verfahren erstellt)*	Lärmimmissionen durch die nahegelegene Bahnlinie Schwandorf- Furth i. Wald
Boden	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Umgang mit Boden
	Geotechnischer Bericht mit punktuellen Aufschlüssen Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk vom 21.02.2017	Aufgabenstellung: Untersuchung und Beschreibung der anstehenden Böden Angaben zum Grundwasserstand Bodenmechanische Bewertung der anstehenden Böden Angaben zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden Angaben zur Dränung Gründungsempfehlung
Wasser	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Wasserschutzgebiete Vorbelastungen Oberflächengewässer
Klima und Luft	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Kaltluftentstehungsgebiete Frischluftschneisen
Arten und Lebensräume	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Auswertung Bestand Schutzgebiete Biotopkartierung
Landschaft und Landschaftsbild	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Ortslage Fernwirkung vorhandene Grünstrukturen
Kultur und Sachgüter	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Bau- und Bodendenkmäler
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Umweltbericht, gesonderter Teil E	Nutzungskonflikte

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGS-PLAN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro GEO.VER.S.UM vom 08.02.2017

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk vom 21.02.2017

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch
Fassung 23.9.2004, zuletzt geändert 13.12.2016

BauNVO Baunutzungsverordnung
Fassung 23.1.1990, zuletzt geändert 11.06.2013

BayBO Bayerische Bauordnung 1990
Fassung 14.8.2007, zuletzt geändert 24.07.2015

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz
Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 13.12.2016

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 13.10.2016

PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011

DSchG Denkmalschutzgesetz
Fassung 27.7.2009, zuletzt geändert 04.04.2017

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung
Fassung 07.8.2013

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
Fassung 30.11.1993, zuletzt geändert 25.04.2015

16. BImSchV
Fassung 12.06.1990, zuletzt geändert 18.12.2014

BayFwG Bayerisches Feuerwehrgesetz
Fassung vom 23.12.1981, zuletzt geändert 22.07.2014

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
Ausgabe Juli 2002

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau
Ausgabe Juni 2013

DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen
Ausgabe Juli 2011

Daten aus Viewern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Bayerischen Landesamt für Umwelt:

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: 08.11.2016

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 08.11.2016

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 08.11.2016

Bodendaten/Bodenschätzung: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten Online, Abrufdatum 03.04.2019

Weitere Quellen und Grundlagen:

Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) Regionaler Planungsverband, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab, Stand 01.04.2014

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, in Kraft getreten am 1.11.2013

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Schwandorf, in Kraft getreten am 12.04.2010

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Statistik kommunal 2013, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Juni 2014

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011

Prognos Zukunftsaltas 2013, Prognos AG, Berlin, 2013

Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung- Bewertung natürlicher Bodenfunktionen um Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Augsburg, 2003

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bay-NatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundenaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
dB(A)	A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
DG	Dachgeschoss
DGUV	Deutsche gesetzliche Unfallversicherung
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EG	Erdgeschoss
ff.	folgende [Seiten, Paragraphen,…]
FFB	Fertigfußboden
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FH	Firsthöhe
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau
FOK	Fertigfußbodenoberkante
ggf.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
Flur Nr.	Flurnummer
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftun
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
i.d.F.	in der Fassung
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lt.	laut
mÜNN	Meter über Normalnull
m	Meter
max.	maximal
mind.	mindestens
OG	Obergeschoss
ROK	Rohbodenoberkante
RRT	Regenrückhalteteich
(TF)	Teilfläche
WH	Wandhöhe
2xv	zwei Mal verpflanzt
%	Prozent
€	Euro