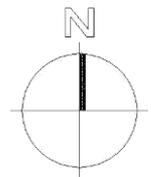
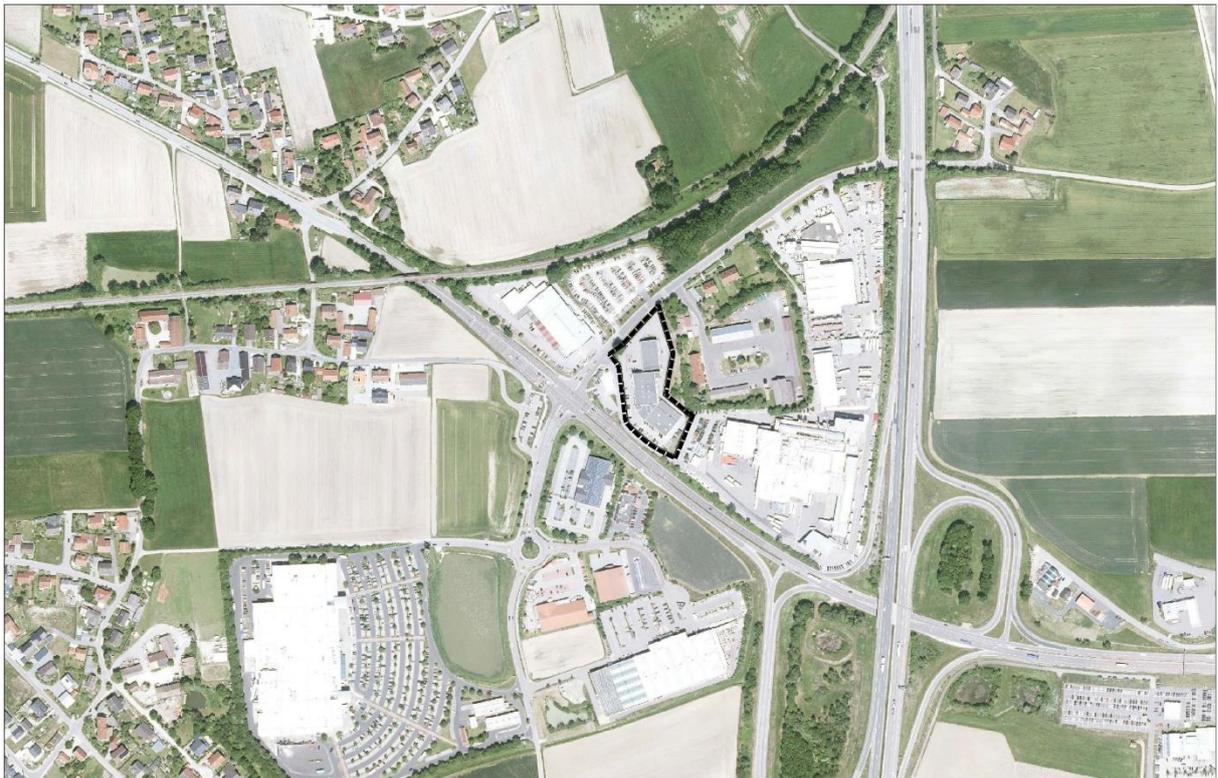




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 63c “Ahornhof Süd – Innerer Teil“, Gemarkung Kronstetten



Satzung 01.09.2021





Inhalt

SATZUNG	4
Teil A: Planzeichnung	5
Teil B: Festsetzungen	7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
1.4 Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen.....	9
1.5 Immissionsschutz	9
2. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO	9
2.1 Vorrang Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.....	9
2.2 Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.3 Beleuchtungsanlagen/Blendschutz	10
2.4 Brandschutz	10
2.5 Oberflächenwasser	10
3. Grünordnerische Festsetzungen	11
3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	11
4. Textliche Hinweise	12
4.1 Bodenschutz.....	12
4.2 Denkmäler	12
4.3 Ver- und Entsorgung.....	12
4.4 Bauverbotszonen.....	13
4.5 Belange der Deutschen Bahn AG.....	13
4.6 Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen	13
4.7 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	13
4.8 Sicherung von Gehölzbeständen	13
4.9 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	14
4.10 Sichtdreiecke.....	14
Teil C: Begründung	15
1. Städtebauliche Erfordernis der Planung	15
1.1 Anlass	15
1.2 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung	15
2. Situationsbeschreibung	18
2.1 Großräumliche Lage	18
2.2 Wirtschaftskraft und Sozialstruktur.....	18
3. Lage und Beschreibung des Plangebiets	19
3.1 Lage.....	19
3.2 Grenzen des Planungsgebietes	20
3.3 Topographie	21
3.4 Bodenverhältnisse	21
3.5 Umgebungssituation	21
3.6 Derzeitige Nutzung Gewerbebereich im Brunfeld	22
4. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben	23
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	23
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	25
4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung	26
4.4 Informelle Planungen und Gutachten.....	27



5.	Erfordernis und Planungsziele	29
5.1	Erfordernis.....	29
5.2	Planungsziele	29
6.	Planungskonzeptionen	30
6.1	Art der Baulichen Nutzung	30
6.1.1	Einschränkungen der Nutzungen	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	36
6.4	Ober- und Unterirdische Versorgungsleitungen.....	36
6.5	Immissionsschutz	37
6.6	Örtliche Bauvorschriften	39
7.	Flächenbilanz	39
Teil D: Grünordnungsplan.....		40
1.	Grünordnerische Festsetzungen	40
2.	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	40
Teil E: Umweltbericht		41
1.	Einleitung.....	41
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan.41	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	42
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	43
2.1	Natürliche Grundlagen.....	43
2.2	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter	45
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume	45
2.4	Schutzgut Landschaft.....	45
2.5	Schutzgut Boden.....	46
2.6	Schutzgut Fläche.....	46
2.7	Schutzgut Wasser	46
2.8	Schutzgut Klima / Luft.....	46
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	47
2.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	47
2.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	47
2.12	Beschreibung der verwendeten Methodik und	47
2.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	47
2.14	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
TEIL E: Verzeichnisse / Anlagen.....		49
1.	Verzeichnisse.....	49
2.	Anlagen	51
2.1	Anlage 1	51
Schallgutachten		52

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 63c "Ahornhof Süd - Innerer Teil", Gemarkung Kronstetten

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), und der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020, erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. des Planungs- und Umweltausschusses vom folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 63c "Ahornhof Süd - Innerer Teil", Gemarkung Kronstetten in der Fassung vom 01.09.2021 wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile dieser Satzung sind:	Seite
- Teil A: Planzeichnung mit Legende, Festsetzungen und Verfahrensvermerken	5
- Teil B: Festsetzungen und Hinweise	6 -13
- Teil C: Begründung	14-39
- Teil D: Grünordnungsplan	40
- Teil E: Umweltbericht	41
- Teil F: Verzeichnisse/Anlagen	49

in der Fassung vom

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2500 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

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

Stadt Schwandorf
Schwandorf,

Andreas Feller
Oberbürgermeister



- Siegel -

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).



PLATZHALTER

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLATZHALTER

Teil A: Planzeichnung Rückseite

TEIL B: FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Zulässigkeit von Handelsnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig: (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, - pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Fahrräder/Sportgroßgeräte

Diese Liste ist dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Schwandorf von der GMA München, Stand: Fortschreibung vom 18.11.2013, gebilligt vom Stadtrat am 7.4.2014, entnommen.

Alle nicht aufgeführten Sortimente sind nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimenten nur zulässig, wenn sie branchentypisch sind und maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment einnehmen. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.

Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, können an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Fläche bis max. 100m² oder 10% der gesamten Betriebsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher bereithalten.

1.1.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros gem. § 9 Abs. 2b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Vergnügungsstätten/Wettbüros ausnahmsweise zulässig: (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken, Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen)

Laut Definition des „Konzeptes für Vergnügungsstätten/Wettbüros der Stadt Schwandorf“ werden als Vergnügungsstätten hierbei Gewerbebetriebe angesehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich gem. 1.1.1 Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind. Hierzu zählen auch:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn, mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art).
- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (Multiplex-Kino)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO

als Höchstgrenze entsprechend der Nutzungsschablone

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO

als Höchstgrenze entsprechend der Nutzungsschablone

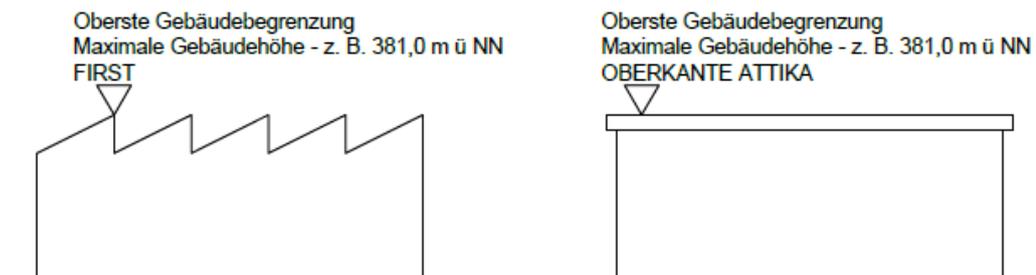
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die maximalen Firsthöhen (FH = oberste Gebäudebegrenzung) werden entsprechend der Nutzungsschablone auf einen maximalen Wert über Normal-Null (üNN) festgesetzt.

Die angegebenen Höhen, z.B. 381,0 m üNN, geben die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc.) an. – siehe Schemaschnitt.

Untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Dachaufbauten, Solaranlagen) dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50m diese Maximalhöhen überschreiten.

Schemaschnitt



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

1.3.1 Baufenster

Zur Bebauung stehen die Fenster innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Garagen (gem. §12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen soweit sie gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.4 Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung neuer Versorgungsleitungen soll unterirdisch erfolgen. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.5 Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

1.5.1 Wohnungen

Wohnungen sind nicht zulässig.

1.5.2 Lärmkontingente

Für die fast vollständig bebauten Flächen wird auf die Festlegung von Lärmkontingenten (Emissionskontingente) verzichtet. Die Lärmsituation ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln. In Bauanträgen muss die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen nachgewiesen werden. (Auf Grundlage der Schallschutztechnischen Untersuchung Nr. 59 687/2 vom 13. Juli 2004)

1.5.3 Emissionen

Von den Baugebietsflächen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 93 und den angrenzenden Straßen beeinträchtigen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

2.1 Vorrang Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung

(gem. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

Die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO gelten vorrangig zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen

2.2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind entweder durch bauliche Elemente zu gliedern oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzte Bepflanzung zu gestalten. Die Gestaltung der Fassaden ist mit dem Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung abzustimmen.

2.2.2 Solarenergieanlagen und Solarkollektoren

Die Anlagen müssen in ihrer Ausstattung und in ihrer Lage so gewählt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 93 und den angrenzenden Straßen sowie auf der Bahnlinie „Schwandorf – Furth i. Wald“ nicht irritiert oder geblendet werden.

2.2.3 Werbeanlagen

Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gilt die „Satzung der Stadt Schwandorf über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen“ i.d.F. vom 25.11.2004.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen wird entsprechend dem festgelegten Höchstwert für bauliche Anlagen begrenzt. Ausnahmsweise sind sie bis max. 15m ab gewachsener oder festgesetzter Geländehöhe zulässig, sofern keine anderen Vorschriften entgegenstehen.

Die Anzahl von Werbeanlagen als bauliche Anlagen (z.B. Werbepylone) ist im Geltungsbereich auf einen Pylonen beschränkt.

2.3 Beleuchtungsanlagen/Blendschutz

Beleuchtungsanlagen müssen grundsätzlich so installiert werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 93, den angrenzenden Straßen sowie auf der Bahnlinie „Schwandorf – Furth i. Wald“ nicht irritiert oder geblendet werden.

Falls der natürliche Sicht- und Blendschutz der Autobahn (Randbepflanzung) nicht ausreicht oder dieser zur gegebenen Zeit entfällt, ist die Frage des Sicht- und Blendschutzes erneut zu prüfen.

2.4 Brandschutz

Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den Nutzern der Flurstücke nachzuweisen.

2.5 Oberflächenwasser

Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen müssen über separate Regenwasserkanäle den Regenwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden.

Ab einem Versiegelungsgrad von 40% der Flächen sind vorgenannte Gewässer auf den Baugebietsflächen entweder nach entsprechender Rückhaltung in die städtischen Trenn- oder Mischsysteme einzuleiten oder zu versickern. Eine Versickerung ist innerhalb eines Wasserrechtsverfahrens zu genehmigen.

Um Fehlanlüsse zu vermeiden, sind der Schmutzwasserkanal sowie der Regenwasserkanal sorgfältig zu trennen und zu kennzeichnen (Trennsystem).

Grundstücksanschlüsse sind – vor Verfüllung des Rohrgrabens – durch die Stadt Schwandorf abzunehmen.

Blechabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet bzw. gegen Korrosion geschützt sind.

Das Oberflächenwasser von größeren ungeschützten Blechdächern (Kupfer, Zink, o.ä.) darf nicht versickert oder in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Dieses Oberflächenwasser muss nach Rückhaltung auf dem Privatgrundstück in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern, oder einer anderen sinnvollen Verwendung außerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.
Eine weitere Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

3.1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Auf den zusätzlich zu überbauenden Flächen ist die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen. Insbesondere sind Stellplatzerweiterungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen

Auf den privaten, durch die Festsetzungen des B-Plans zusätzlich überbauten Flächen, ist pro 750 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Sofern auf den zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze errichtet werden, ist pro 20 Stellplätze mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 750 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

3.2.2 Erhalt von Gehölzbeständen

Der bestehende Baum ist zu erhalten. Dies gilt im Besonderen für Bau- oder Umbauphasen.

3.2.3 Pflanzgebotsliste

Für die Bepflanzung der Parkplatzflächen mit Gehölzen und Sträuchern sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Arten zu verwenden.

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sobus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4. Textliche Hinweise

4.1 Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten aufgefunden werden, ist dies dem Amt für Planen und Bauen der Stadt Schwandorf sowie der zuständigen Stelle des Landratsamtes unverzüglich mitzuteilen.

4.2 Denkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwaige Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen sind bereits unterirdisch vorhanden.

4.3.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage Zweckverband Schwandorf-Wackersdorf zugeleitet.

Es gilt die örtliche „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwandorf (Entwässerungssatzung – EWS)“ vom 27.02.2019.

4.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Es gilt die von der Stadt Schwandorf erlassene örtliche „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserabgabesatzung – WAS)“ vom 24. November 2011, zuletzt geändert durch Satzung vom 29. Oktober 2020.

Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Wasserleitungen in den Straßen „Am Ahornhof“ und „Bei der Autobahnmeisterei“.

Laut Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung ist der Grundschutz bei der Löschwasserversorgung in jedem Fall für alle Objekte gegeben. Ein Vollschutz ist durch die Nutzer nachzuweisen und ist je nach Objekt und Lage zu prüfen.

4.3.3 Energieversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ verwiesen.

Im Übrigen gelten die aktuell gültigen DIN-VDE Bestimmungen.

4.3.4 Telekommunikationsanlagen

Telekommunikationsanlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern. Die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme gültigen Schutzmaßnahmen sind zu beachten. Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Abdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. die rechtzeitige Umverlegung des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf geplanter Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig bei dem zuständigen Ressort des Netzeigentümers, jedoch mind. 3 Monate vor Baubeginn, in schriftlicher Form angezeigt werden.

4.3.5 Regenerative Energien

Die Installation von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf oder an den Gebäuden wird empfohlen.

4.3.6 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Müllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage der Stadt Schwandorf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen eingerichtet hat, um Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zuführen zu können.

4.4 Bauverbotszonen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen gemäß Art. 23 Abs. 1 und Abs. 4 BayStrWG:

- an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20m

- an Gemeindeverbindungsstraßen in einer Entfernung bis zu 10m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs.

Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen ab Rand der Decke der Hauptfahrbahn gerechnet.

4.5 Belange der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind gegen die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

4.6 Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf den privaten Grünflächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4.7 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4.8 Sicherung von Gehölzbeständen

Sofern erforderlich, ist der bestehende und zu erhaltende Baum durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigungen zu schützen.

4.9 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sind zu beachten.

4.10 Sichtdreiecke

Zur Gewährleistung der Überschaubarkeit sind Pflanzabstände von an das Planungsgebiet angrenzend Fahrbahnen einzuhalten und Sichtdreiecke freizuhalten:

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

TEIL C: BEGRÜNDUNG

1. Städtebauliche Erfordernis der Planung

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 63 „Ahornhof – Süd“ wurde mit Bekanntmachung vom 14.12.2012 rechtskräftig. Am 6. Dezember 2013 wurde ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Mit Urteil vom 12. Mai 2015 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) den Bebauungsplan „Ahornhof Süd“ im Bereich des festgesetzten Sondergebietes auf den Grundstücken FINr. 102 und 104 für unwirksam erklärt. Im übrigen Geltungsbereich blieb der Bebauungsplan rechtsgültig.

In seiner Urteilsbegründung führt das BayVGH aus: „die Festsetzung des Sondergebiets „Sport, Freizeit und Handel“ (ist) von der Ermächtigungsgrundlage des § 11 Abs. 1 BauNVO nicht gedeckt“... „Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich nicht wesentlich von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die nach A.2.1.4. bis A.2.1.6. der textlichen Festsetzungen abweichend hiervon getroffenen Regelungen der Art der baulichen Nutzung hätten auch in einem Gewerbegebiet mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4,5 und 9 BauNVO festgesetzt werden können. (...) die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt durch diese Festsetzungen gewahrt (...)“

Der Planungsanlass und die Planungsziele, die zur Aufstellung des für unwirksam erklärten Bereiches des Bebauungsplanes „Ahornhof Süd“ geführt haben sind weiterhin gegeben. Es besteht somit ein Planungserfordernis. Aus diesem Grunde wird für diesen Bereich vorliegender Bebauungsplan neu aufgestellt.

Es gilt die planungsrechtliche Situation zu klären, mögliche Baurechte zu definieren und diese mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung abzustimmen. Vor allem sind hierbei Regelungen über die Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten zu treffen.

1.2 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Im Laufe der letzten 25 Jahre ist durch stetige Bebauung mittels Einzelbaugenehmigungen (im damaligen Außenbereich) an der Autobahnausfahrt Schwandorf-Mitte in der Gemarkung Kronstetten eine Gemengelage entstanden, die vermehrt zu städtebaulichen und baurechtlichen Unklarheiten und Problemen führte.

Um für die bestehenden Betriebe die baurechtliche Situation zu definieren, und auch für künftige Nutzungsänderungen oder -erweiterungen die baurechtlichen Möglichkeiten klar aufzuzeigen, ohne die bereits bestehenden Betriebe einzuschränken, war der Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ aufgestellt worden. Der für unwirksam erklärte innere Teilbereich ist aktuell nicht überplant. Somit ist nun erneut die Regelung der baurechtlichen Situation erforderlich.

1.2.1 Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Das Gebiet „Ahornhof Süd“ liegt dezentral abseits von Wohngebieten, andererseits verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A93, wodurch ein relativ hoher Ansiedlungsdruck vor allem seitens des Einzelhandels existiert.

Derzeit besteht im Schwandorfer Stadtgebiet ein Übergewicht an Einzelhandels-Bestandsflächen in solchen dezentralen Baugebieten gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, der historisch gewachsenen Innenstadt. Deshalb wurde zur Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt 2005 ein „Grundsatzbeschluss zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt“ gefasst. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde von der GMA mbH (Büro München) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Das

2010 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde in den Folgejahren aktualisiert. Das aktuelle, am 7.4.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligte Konzept, dient seither zum einen als bindende Richtlinie für die Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des gesamten Stadtgebietes sowie als Beurteilungsgrundlage zur Prüfung von Bauanträgen. Zudem bewirkt dieses Planungsinstrument eine Investitionssicherheit für Investoren und Grundstückseigentümer.

Mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept werden Entwicklungspotentiale der Stadt Schwandorf aufgezeigt und im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

Die Bevölkerung soll möglichst flächendeckend qualitativ und quantitativ mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt werden.

Der historische Innenstadtbereich soll als zentraler integrierter Einkaufs- und Versorgungsstandort sowie Kommunikationsort stabilisiert und qualitativ weiterentwickelt werden.

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Großen Kreisstadt Schwandorf – auch für das Umland – soll gesichert werden.

Eventuelle Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen auf Grundlage einer städtebaulich begründeten Standortplanung erfolgen.

Aus der Sortiments- und Standortanalyse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird deutlich, dass das ausgeprägte Fachmarktangebot „Am Ahornhof“ ein Standortvorteil gegenüber dem Umland ist. Zum anderen geht jedoch aus den darin enthaltenen Untersuchungsergebnissen ausdrücklich hervor, dass von diesem, wie auch von anderen dezentralen Einzelhandelsstandorten, schädliche Auswirkungen auf die Schwandorfer Innenstadt ausgehen. Folglich soll hier die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur unter der Prämisse der Innenstadtverträglichkeit zulässig sein. Daher wurden die im Einzelhandelskonzept erstellten Empfehlungen für die Zulässigkeit von Handelsnutzungen im Bereich dezentraler Standorte bereits im Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ von 2012 planungsrechtlich umgesetzt.

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen für die Ansiedlung oder Erweiterung vorhandener Handelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Schwandorf. Leerstände in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt sind zunehmend die Folge. Entsprechend dieser Entwicklung ist es daher dringend erforderlich, die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes möglichst flächendeckend planungsrechtlich zu sichern. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63c wird dies entsprechend umgesetzt.

Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Verstärkt wurden in den letzten Jahren Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen, Wettbüros sowie anderer Vergnügungsstätten im Stadtbereich Schwandorf gestellt. Derartige Nutzungen können sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Der Stadtrat von Schwandorf hat es daher für erforderlich erachtet, für das gesamte Stadtgebiet die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten festzulegen. Zu diesem Zweck wurde 2016 ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beauftragt. Das vom Büro Acocella aus Lörrach im Jahr 2017 erarbeitete und im Jahr 2019 konkretisierte Konzept weist städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Schwandorf aus. Nach Billigung im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz am 24. September 2019 liegt das konkretisierte Konzept nun als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor und bildet somit die rechtliche Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwandorf.

Die in diesem Konzept erstellten Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Bereich des Gewerbegebietes Am Brunnfeld werden mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 63c planungsrechtlich umgesetzt.

Grünordnungsplan und Umweltprüfung

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ ist ein Grünordnungsplan integriert. Ebenso wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste auch den Planungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63c. Die Untersuchungen und daraus resultierenden Festlegungen im Aufstellungsverfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 63 im Jahr 2012 wurden entsprechend qualifiziert erhoben, untersucht und abgewogen.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Teil-Bebauungsplan Nr. 63c keine Erweiterung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Die Grundkonzeption der Nutzung wird nicht geändert, es wird lediglich die Art der Nutzung anders definiert. Es wird somit kein höherer Eingriff in die Natur und die Umwelt verursacht. Darüber hinaus ist auf die Tatsache zu verweisen, dass das Planungsgebiet wie die gesamte Umgebung vollständig erschlossen und bebaut ist. Nur in sehr geringen Umfang sind Erweiterungen oder Nutzungsänderungen des Bestandes möglich. Dementsprechend werden die Ausführungen sowie die Festsetzungen des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 2012 sowie des Umweltberichtes aus dem Bebauungsplan von 2012 für den darin enthaltenen Teilbereich dieses vorliegenden Bebauungsplanes übernommen und lediglich, soweit erforderlich, Aktualisierungen und Anpassungen vorgenommen.

Zur Sicherung des Planungszieles während der Erarbeitung vorliegenden Bebauungsplanes wurde am 27.09.2018 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.10.2018. Die Verlängerung der Veränderungssperre bis 16.10.2021 wurde am 29.09.2020 beschlossen.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Großräumliche Lage

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. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Schwandorf als zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft.

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.), den 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 ausgeklügeltes ÖPNV-Netz.



2.2 Wirtschaftskraft und Sozialstruktur

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt Schwandorf zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit einem 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.

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, der Automobilzulieferung und im Landmaschinenbau zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über Entwicklungspotential. Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung und 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, Bildungs- und Kultureinrichtungen kommen den verschiedensten Interessen entgegen. Das Angebot an sozialen und medizinischen Einrichtungen gewährt Hilfe in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

Weiter unterstützt die Stadt Familien und andere Haushalte mit Kindern in Form einer Förderung beim Erwerb von städtischen Baugrundstücken und der damit verbundenen Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum.

Genannte Rahmenbedingungen machen die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werden Standort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Im Bereich des sogenannten Gewerbegebiets Brunnfeld, in dem vorliegender Bebauungsplan liegt, haben sich neben teils großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe, ein Fleisch verarbeitender Betrieb der Lebensmittelindustrie sowie die Autobahnmeisterei angesiedelt. Unmittelbar an der Autobahnausfahrt Schwandorf – Mitte gelegen, ist dieser Standort ein viel frequentierter Bereich an einer der Haupteinfallstrassen des motorisierten Individualverkehrs in Schwandorf.

Um eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur zu gewährleisten, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, den Mobilitätsaufwand nicht zu erhöhen sowie die Attraktivität der Gesamtstadt zu steigern, wird unter Sicherung der Ziele der Altstadtsanierung und zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt eine gezielte und konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung und eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet betrieben.

Um diese Entwicklung nicht zu gefährden und negative Tendenzen wieder einzugrenzen, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt und damit der Bereich Ahornhof wieder vollflächig verbindlich überplant.

3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

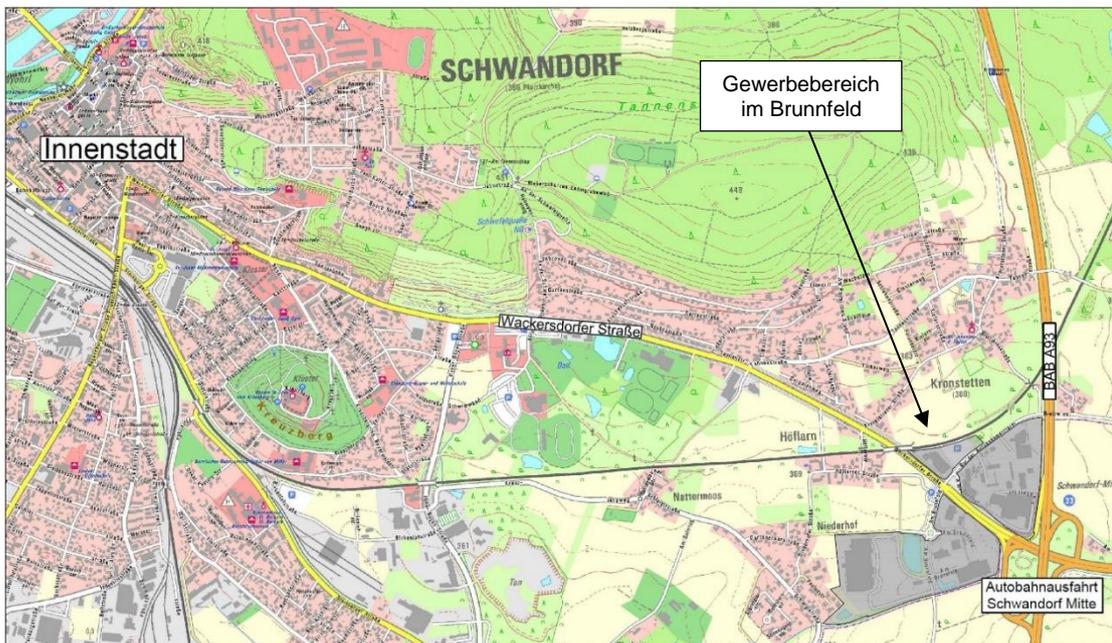
3.1.1 Lage in der Region

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral - westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab.

Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich des Regionalzentrums Regensburg und ca. 25 km südöstlich des Oberzentrums Amberg.

3.1.2 Lage im städtischen Gefüge

Das Planungsgebiet liegt im als „Gewerbebereich im Brunnfeld“ bezeichneten Bereich am östlichen Stadtrand von Schwandorf im Ortsteil Kronstetten, direkt an der Autobahnausfahrt Schwandorf-Mitte.



Übersichtskarte Lage Gewerbebereich Im Brunnfeld im städtischen Gefüge
Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

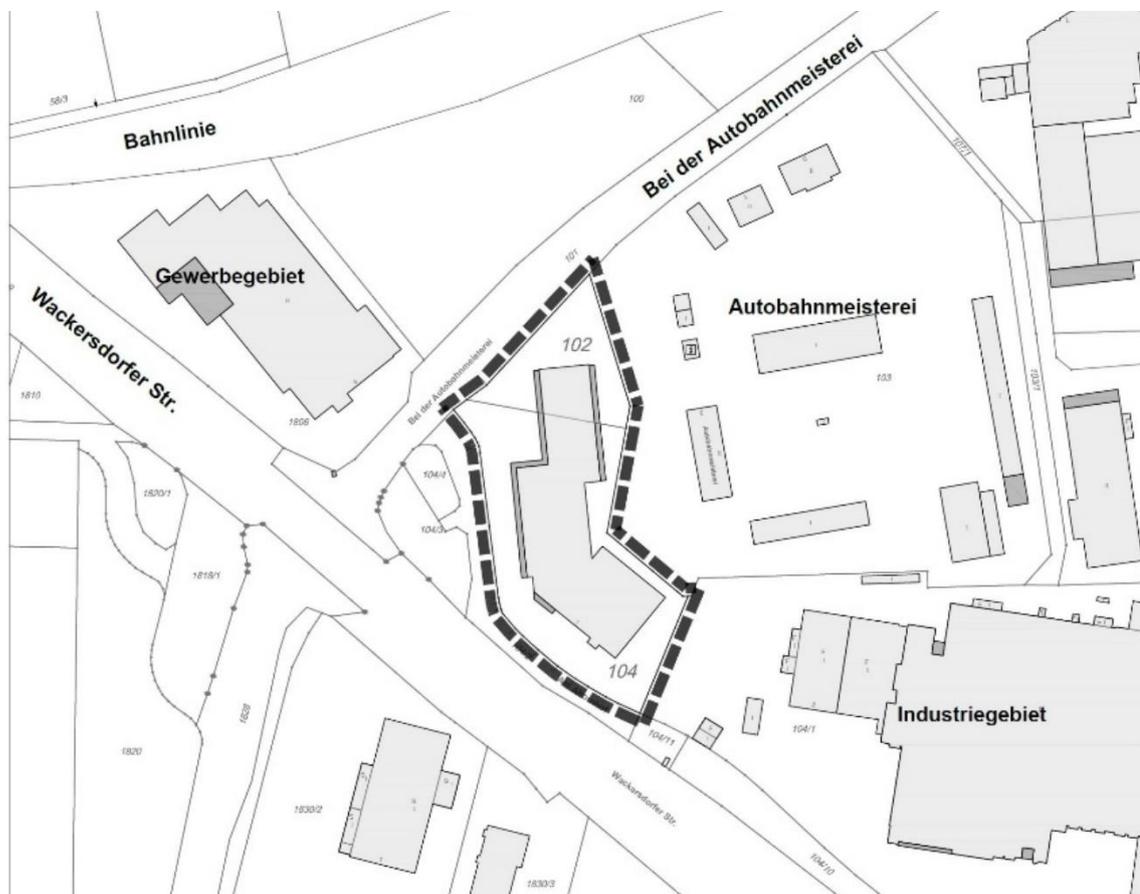
Innerhalb dieses Gebietes befinden sich verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzungen: Südlich der Wackersdorfer Straße liegen hauptsächlich unterschiedliche, teils großflächige Handelsnutzungen.

Nördlich der Straße sind verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche, die Autobahnmeisterei sowie ein Betrieb der lebensmittelverarbeitenden Industrie. In diesem Bereich befindet sich das Planungsgebiet.

3.2 Grenzen des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten begrenzt von der Ortsstraße „Bei der Autobahnmeisterei“, im Südwesten von der Gemeindeverbindungsstraße „Wackersdorfer Straße“. Diese Straße ist die Haupteinfallsstraße aus Osten in die Innenstadt Schwandorfs. Im Osten des Planungsgebietes liegt nördlich die Gemeinbedarfsfläche der Autobahnmeisterei sowie südlich die Fläche eines Betriebes der lebensmittelverarbeitenden Industrie.

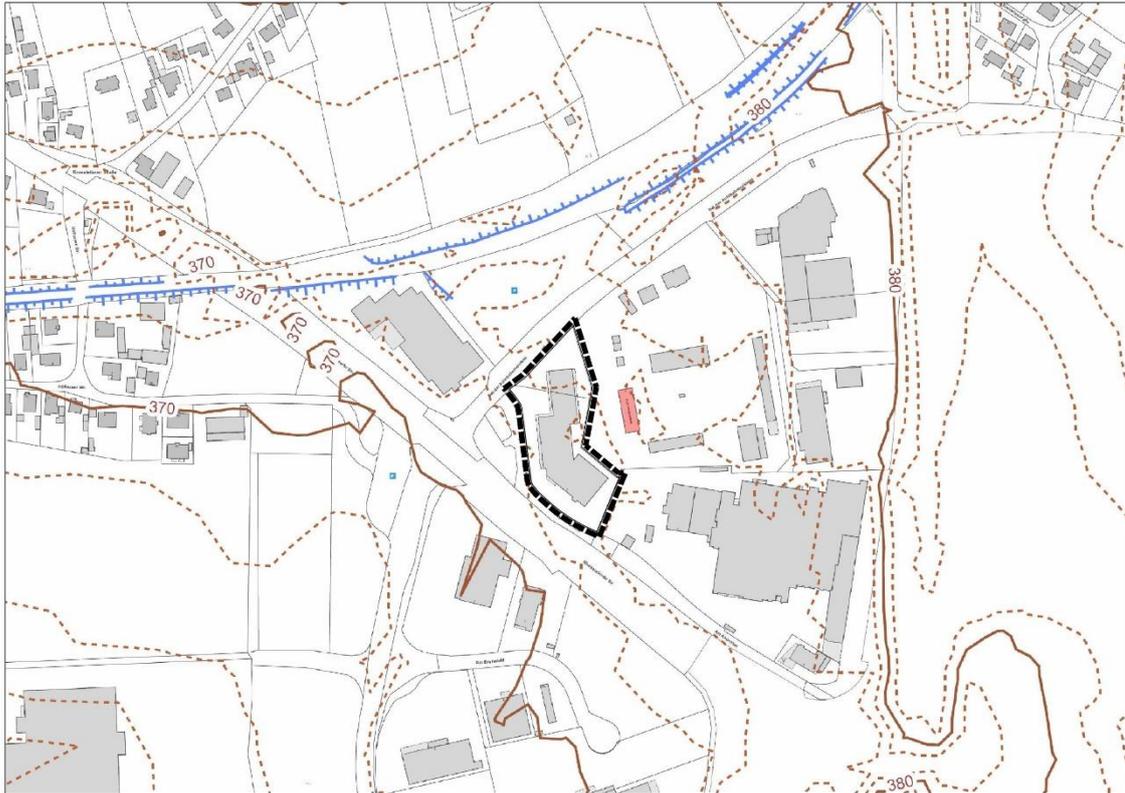
Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn 102 und 104 der Gemarkung Kronstetten. Die Größe des Gebietes beträgt 0,72 ha.



3.3 Topographie

Das Gelände ist leicht geneigt. Es steigt von Westen nach Osten an. Dabei liegen die Bestandshöhen bei ca. 371 m üNN an der westlichen Grenze des Plangebiets (Kreuzung Gemeindeverbindungsstraße „Wackersdorfer Straße“ – Ortsstraße „Bei der Autobahnmeisterei“).

Bis zur südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ahornhof Süd“ (Ecke Bundesstraße B85 („Wackersdorfer Straße“) – Bundesautobahnausfahrt A 93) steigt das Gelände auf ca. 375 m üNN an. An der nordöstlichen Grenze vorgenannten Planes (Ortsstraße „Bei der Autobahnmeisterei“ / nördlich des Baugebiets „Danhauser“ und westlich der Autobahnunterführung A 93) bis auf ca. 380 m üNN.



Karte Geländeverlauf, Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

3.4 Bodenverhältnisse

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwaige Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Ebenso sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten aufgefunden werden, ist dies dem Amt für Planen und Bauen der Stadt Schwandorf sowie der zuständigen Stelle des Landratsamtes unverzüglich mitzuteilen.

3.5 Umgebungssituation

Das Baugebiet ist im Süden über die Haltestellen der Buslinien 105 und 106 (ÖPNV) im Gewerbegebiet „Brunnfeld“ an die Innenstadt angeschlossen. Die Fahrtzeit beträgt zum innerstädtischen Hauptbahnhof ca. 9 Minuten.

Insgesamt ist das Gebiet stark durch die Lärm- und Abgasimmissionen der hoch frequentierten Wackersdorfer Straße, der Haupteinfallsstraße ins Schwandorfer Stadtgebiet von Osten, sowie der Bundesautobahn A 93 und der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald geprägt.

Neben dem Durchgangsverkehr erzeugt ebenso der Ziel- und Parkverkehr zu den vorhandenen Gewerbe- Handels- und Industriebetrieben eine hohe Frequenz sowie ein hohes Verkehrsaufkommen am Standort.

3.6 Derzeitige Nutzung Gewerbebereich im Brunnfeld

Die Nutzung im Teilbereich südlich der Wackersdorfer Straße ist fast ausschließlich von großflächigem Einzelhandel bestimmt - mit Ausnahme eines Betriebes der Systemgastronomie. Im Einzelnen finden sich hier ein Verbrauchermarkt, zwei Baumärkte und drei andere Fachmärkte.

Nördlich der Wackersdorfer Straße liegt der Bereich des Bebauungsplanes „Ahornhof – Süd“ aus dem Jahr 2012, sowie der Bereich des Bebauungsplanes „Ahornhof – Nord“. In diesem nördlichen Teilbereich besteht eine deutlich heterogenere Nutzung: Östlich der Straße „Bei der Autobahnmeisterei“ befinden sich ein Betrieb der lebensmittelverarbeitenden Industrie, die Autobahnmeisterei, ein Baumarkt sowie ein Gebäude mit einer Reihe von Dienstleistungs- bzw. Einzelhandelsnutzungen wie ein Fitnessstudio, Büros, ein Unternehmen für Werkzeugvertrieb und ein Wettbüro. Dieses Gebäude befindet sich auf den Grundstücken Flurnummer 102 und 104, welche den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bilden. Aktuell stehen einige Flächen des Gebäudes leer.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich zwischen der Straße „An der Autobahnmeisterei“ und der Bahnlinie SAD – Furth im Wald ein Gebäudekomplex mit einem Fabrikverkauf mit Verkostung, sowie 3 Einzelhandelsgeschäfte. Nördlich davon liegt ein großflächiger Parkplatz für die Mitarbeiter des naheliegenden Industriebetriebes.

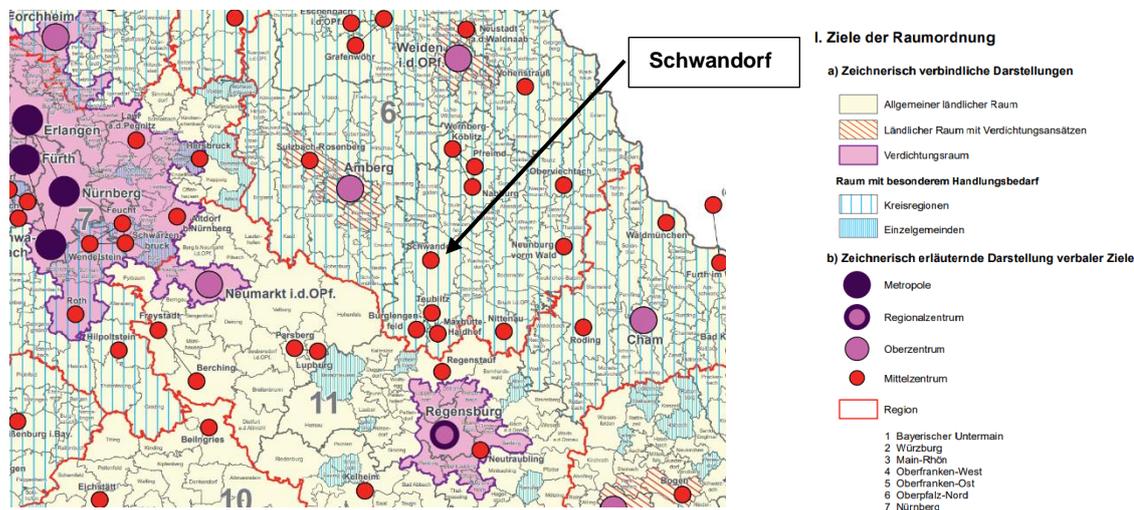
Städtebaulich ist der gesamte Bereich eher von durchschnittlicher Qualität; zweckmäßige gewerbliche Baustrukturen prägen den Bereich.

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage die weitere Entwicklung – mit Ausnahme des Industriebetriebes - ebenfalls vor allem von publikumsorientierten Nutzungen geprägt werden wird, während produzierende oder verarbeitende gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinn eine untergeordnete Rolle spielen werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort verträglich.

4. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im System der zentralen Orte wird die Große Kreisstadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (letzte Änderungsverordnung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 1.1.2020) der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) zugeordnet. Die Stadt ist als Zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft.



Auszug Strukturkarte des LEP, 2020, Anhang 2

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen in Zielen und Grundsätzen formuliert. Für die Stadt Schwandorf gelten unter anderem folgende Ziele und Grundsätze:

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte (Ziel)

Mittelzentren wie Schwandorf sollen „zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“

2.1.7 Mittelzentren (Grundsatz)

Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (Grundsatz)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Grundsatz) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Ziel)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

(G) Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten ... sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur (Grundsatz)

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel)

5.3.1 Lage im Raum (Ziel) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen

nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Ziel)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1.1.2020

Die Region gehört laut dem Regionalplan der Region Oberpfalz Nord einem „ländlichen Teilraum (an,) dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Als Ziel der Raumstruktur wird unter 1.1 formuliert: „In der Region ...sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, für eine Stabilisierung der Verbesserung der ökologischen Situation, für eine Verbesserung der Umweltbedingungen und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden.“

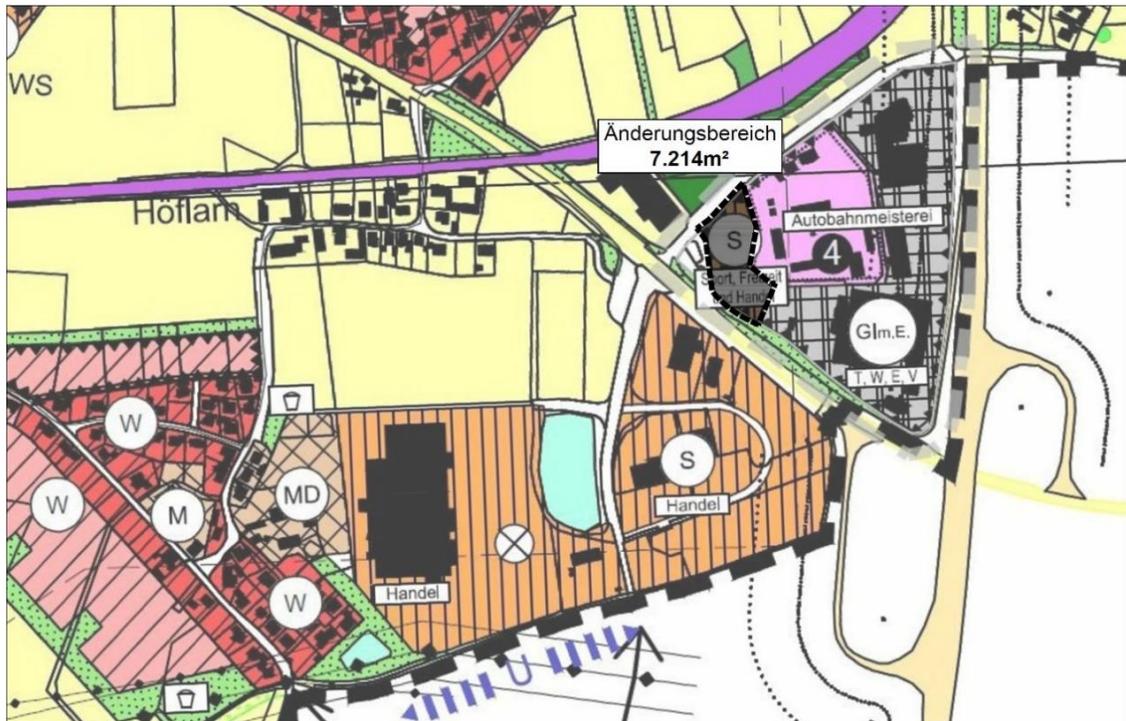
Im Entwurf der 28. Änderung des Regionalplans heißt es unter 3.3.: „Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf besonders zu unterstützen und zu fördern.“ Schwandorf habe die Aufgabe, „die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.“ Diese Ziele werden aktuell erfüllt.

Um die Anforderungen eines Mittelzentrums weiterhin erfüllen zu können, ist es unumgänglich die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Leerstände, bauliche Missstände und die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel (Internethandel als große Konkurrenz) könnten dazu führen einen sog. Trading – Down- Prozess einzuleiten. In einigen Bereichen sind bereits Tendenzen in diese Richtung erkennbar. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde Handlungsbedarf festgestellt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Schwandorf geben konkrete Handlungsempfehlungen. Ohne Festlegung diesbezüglicher planungsrechtlicher Regelungen wäre es zunehmend schwierig, die im LEP und daraus resultierend im Regionalplan formulierten Ziele und Grundsätze weiter zu verfolgen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht seit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 6 Abs.5 BauGB vom 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Sondergebiet Sport, Freizeit und Handel dar.

Entsprechend des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Entsprechend der tatsächlichen und geplanten Nutzungen wird der Bereich als Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen.



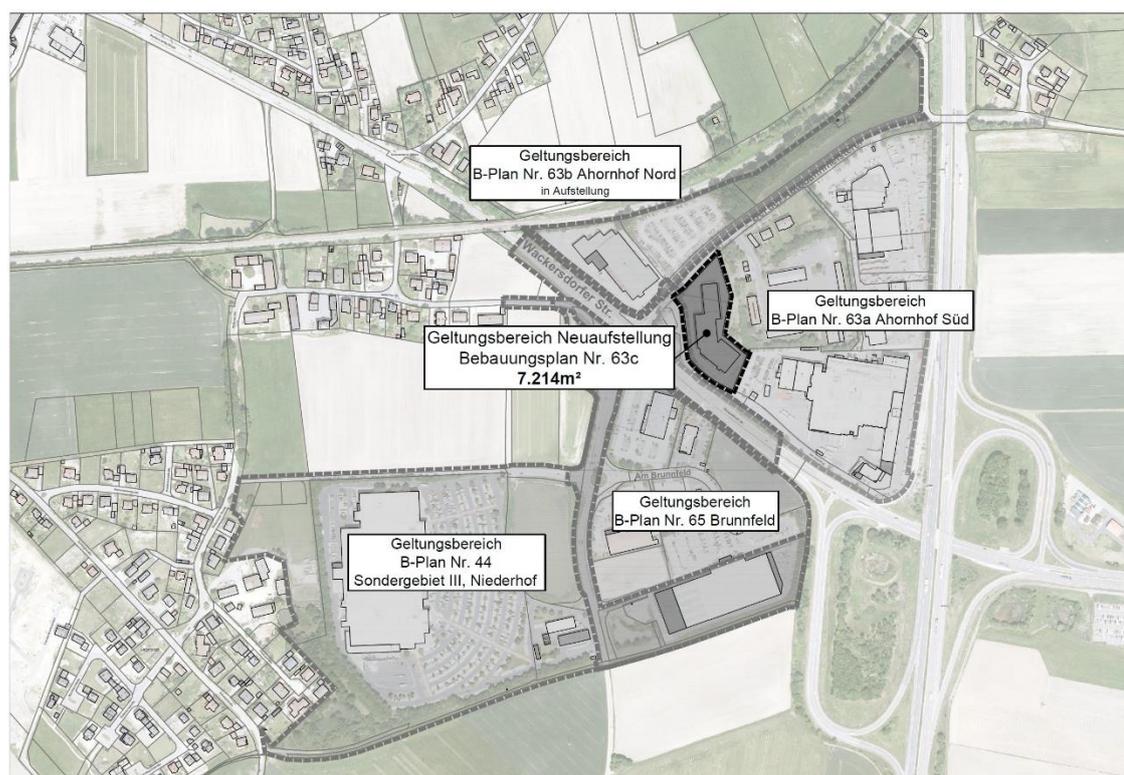
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 12. April 2010 mit Eintrag des Änderungsbereiches

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63c „Ahornhof Süd – Innerer Teil“ liegt nördlich der Wackersdorfer Straße und westlich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ahornhof-Süd“. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 0,72 ha. Der Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof-Süd“ aus dem Jahr 2012 umfasste vor der Teilaufhebung auch den jetzigen Planungsbereich. Er hatte eine Größe von insgesamt ca. 9,76 ha.

Nord-westlich davon, zwischen der Ortsstraße „Bei der Autobahnmeisterei“ und der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald, liegt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 63b „Ahornhof – Nord“.

Der Bereich südlich der Wackersdorfer Straße wird zum einen durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Brunnfeld“ aus dem Jahr 2010 planungsrechtlich geregelt, zum anderen durch den Bebauungsplan „SO-Niederhof III“, welcher am 1.3.1994 als Satzung beschlossen wurde, aber nicht in Kraft getreten ist. Die Geltungsbereiche dieser beiden Pläne überschneiden sich teilweise.



Übersicht Geltungsbereiche: Planungsgebiet Nr. 63c „Ahornhof Süd – Innerer Teil“, Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof – Süd“, Bebauungsplan Nr. 65 „Brunnfeld“ sowie Beb-Plan „SO – Niederhof III“
Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

4.4 Informelle Planungen und Gutachten

4.4.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)

Im Jahr 2010 wurde im Rahmen des Interkommunalen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) erarbeitet und in den politischen Gremien beschlossen. Durch Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben änderten sich in den Folgejahren die Einzelhandelsstrukturen z.T. so gravierend, dass im Jahr 2013 das Konzept fortgeschrieben werden musste. In der Sitzung des Stadtrates am 7. April 2014 wurde das EHEK in der fortgeschriebenen Form als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Konzept ist die Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandelsbereich, sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereiteten und verbindlichen Bauleitplanung.

Es ermöglicht eine objektive Prüfung künftiger Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben.

Das Konzept mit Fortschreibung beinhaltet u.a. folgende relevante Kernelemente:

- Strukturdaten (Besatz, Darstellung der Ist- Situation, Kaufkraftströme und Bindungen, Quoten, etc.)
- Entwicklungstrends
- Entwicklungsprognosen
- Sortimentsbezogenes Leitbild, als Grundlage für die branchenspezifische Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben mit Sortimentskonzept
- Formulierung von räumlichen Prioritäten zur Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten (Standortkonzept), u.a. die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich
- Handlungsfelder, Handlungsstrategien

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB umgesetzt. Gemäß dieser gesetzlichen Regelung kann in Bebauungsplänen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der baulichen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das EHEK kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung, eingesehen werden. Zusätzlich ist das EHEK auf den Internetseiten der Stadt unter:

https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_2357_1.PDF?1520240586 (letzte Prüfung 02.08.2021) jederzeit abrufbar.

4.4.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf (Vergnügungsstättenkonzept; VSK)

Im Jahr 2016 wurde das Büro Acocella mit Hauptsitz in Lörrach beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt zu erarbeiten. Anlass hierfür waren die zunehmenden Anfragen auf Genehmigung von Spielhallen und Wettbüros. Die Stadt befürchtete negative Auswirkungen und wollte die Möglichkeiten ausloten, steuernd auf derartige Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Besonders die Möglichkeiten des Schutzes der Innenstadt vor einem befürchteten, beziehungsweise bereits eingesetzten Trading-Down-Effekt sollte untersucht werden.

Um langfristig eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten rechtlich fundiert festlegen zu können ist es notwendig, planungsrechtlich Gebiete auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich.

Im Rahmen des Konzeptes wurde daher das Stadtgebiet genau untersucht und die vorhandenen Nutzungen und Strukturen ausführlich analysiert. Im Folgenden wurde städtebaulich abgewogen

und ausführlich begründet, in welchen Bereichen welche Arten von Vergnügungsstätten zulässig bzw. unzulässig oder teilweise zulässig sein könnten.

Das Konzept wurde intern mit allen maßgeblichen Stellen diskutiert, öffentlich ausgelegt und den Fachstellen zugeleitet. Das abgestimmte Konzept wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 07.12.2017 im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligt.

Im Vollzug hat sich in den folgenden Jahren gezeigt, dass es notwendig war, das Konzept in einigen Bereichen zu konkretisieren. Das überarbeitete und konkretisierte Konzept wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 24. September 2019 neu gebilligt.

Mit diesem überarbeiteten Konzept hat die Stadt Schwandorf somit nun ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Basis für planungsrechtliche Regelungen. Durch diese Konzeption wurden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht. Wie im Konzept vorgeschlagen werden die Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet nun mittels verbindlicher Bauleitpläne rechtlich verankert.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes gemäß § 9 Abs. 2b BauGB umgesetzt. Gemäß dieser gesetzlichen Regelung kann in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (auch bestimmter Arten von Vergnügungsstätten) geregelt werden, wenn Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes zu befürchten sind.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung sowie auf den Internetseiten der Stadt unter https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720 (letzte Prüfung 02.08.2021) jederzeit eingesehen werden.

5. Erfordernis und Planungsziele

5.1 Erfordernis

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein, ökonomische Interessen zu beachten und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und gleichzeitig die Interessen zukünftiger Generationen zu wahren.

Der demografische Wandel sowie soziale und wirtschaftliche Veränderungen sind nur ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Stadt Schwandorf in den letzten Jahren gestellt hat und künftig auch stellen muss. Hierzu wurden in den letzten Jahren Entwicklungstendenzen analysiert und definiert, um langfristig und nachhaltig Lösungen zu finden. Die Stadt hat diese 2012 in einer integrierten Stadtentwicklungskonzeption, basierend auf den Erkenntnissen der Vergangenheit und der Analyse des künftigen Bedarfs ermittelt (ISEK vom Juli 2012).

Als wesentliches Ziel ist dabei die Entwicklung der Innenstadt zu einem lebendigen und lebenswerten Mittelpunkt als wichtigste Aufgabe der nahen Zukunft definiert worden. Die Fortschreibung der Einzelhandelsentwicklungskonzeption 2014 sowie die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet 2019 waren ebenfalls wichtige Bausteine, die Entwicklung der Stadt zielführend zu strukturieren.

Die in diesen Konzepten definierten Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt werden in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll im Planungsbereich die planungsrechtliche Situation entsprechend der Entwicklungsziele der Stadt verbindlich definiert werden.

5.2 Planungsziele

Auch in den Gewerbequartieren an den Einfallstraßen der Stadt haben sich in den letzten Jahren Veränderungstendenzen gezeigt. Bestehende Einzelhandelsbetriebe vergrößern ihre Verkaufsflächen, verändern ihre Sortimente, siedeln um. Verschiedenste Dienstleistungsbetriebe aus allen Branchen haben sich angesiedelt. Ein stetiger Wandel ist festzustellen. Anfragen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden gestellt. Diese sind in Gewerbe- und Mischgebieten grundsätzlich zulässig, solange dem keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Die wesentlichen Planungsziele sind daher:

- Klärung der planungsrechtlichen Situation,
- Definition der möglichen Baurechte,
- Abstimmung mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Um den fast vollständig bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ahornhof – Süd“ nachhaltig zu sichern und den dort ansässigen Firmen Planungssicherheit zu geben, werden dort den ansässigen Betrieben soweit möglich bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Dies soll im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63c „Ahornhof Süd – Innerer Teil“ ebenso umgesetzt werden. Der Bestandsschutz der bestehenden Nutzungen bleibt hierbei unberührt.

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich soll weiterhin Vorrang gegenüber dezentralen Standorten haben, insbesondere und ausdrücklich, wenn es sich um zentrenrelevante und somit innenstadtschädliche Sortimente handelt. Andererseits sollen Einzelhandelsformen aufgrund der Standortanforderungen der Betreiber und des Kundenverhaltens (Wunsch nach Parkplatz vor der Ladentür bei Einkauf von sperriger Ware) auch außerhalb von Ortszentren realisierbar sein.

Die Stadt Schwandorf möchte ebenso – entsprechend den landesplanerischen Zielen – vorhandenen Betrieben in Schwandorf die Möglichkeit zur Erweiterung bieten. Unter Beachtung des vorrangigen Ziels des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Innenstadt als Versorgungsbereich und kulturelles sowie soziales Zentrum Schwandorfs zu sichern, werden darüber hinaus die zulässigen Nutzungen definiert. Hierzu werden u.a. die Empfehlungen der erstellten Entwicklungskonzepte zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungsstätten planungsrechtlich umgesetzt.

6. Planungskonzeptionen

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Planungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit Einschränkungen definiert. Diese Gebietsart entspricht den hier bisher genehmigten Nutzungen. Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter des Gebietes als Standort für örtliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe weiterhin gesichert und soweit möglich den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Aufgrund der Lage direkt an der zentralen Autobahnausfahrt Schwandorfs sowie an einer der Haupteinfallsstraßen Schwandorfs, ist der Standort für Betriebe interessant, welche einen hohen Publikumsverkehr benötigen.

6.1.1 Einschränkungen der Nutzungen

Neben lärmrelevanten Einschränkungen zum Schutz der naheliegenden Wohnsiedlungen werden weitere Nutzungseinschränkungen definiert, um die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierten Ziele zum Schutz der Innenstadt nicht zu gefährden. Konkret werden Nutzungseinschränkungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen sowie zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß den Handlungsempfehlungen der entsprechenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte definiert:

6.1.1.1 Lärmrelevante Einschränkungen

Der gesamte Bereich ist als Gewerbegebiet mit Einschränkung definiert. Zum einen entspricht die aktuelle Nutzung des Gebietes mit einem Fitnesscenter, Dienstleistungsbetrieben wie einer Personalvermittlung, einer Physiotherapiepraxis, einem Sonnenstudio und einem Wettbüro gewerblichen Nutzungen, die keine das Wohnen wesentlich störenden Immissionen verursachen. Zum anderen soll aufgrund der hohen Grundbelastung des umgebenden Gebietes durch den Verkehrslärm, die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung sowie dessen Zulieferverkehr keine weitere große Lärmquelle im Planungsgebiet entstehen können.

Daher wird der Planungsbereich in diesem Bebauungsplan sowie in der im Parallelverfahren laufenden FNP-Änderung als Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen.

6.1.1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Der Stadtrat billigte am 7. April 2014 die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept. Damit ist es als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen.

Folgende übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandlungsentwicklung werden in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2014 formuliert:

- Eine qualitativ und quantitativ möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in Schwandorf mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Eine Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt als zentralen und integrierten Einkaufs-, Versorgungsstandort und Kommunikationsort
- Die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt, auch für das Umland.

Im Konzept wird als Ergebnis der Situationsanalysen des Einzelhandelsstandortes Schwandorf ein Sortimentskonzept für Schwandorf definiert. Die Aufgabe dieses sortimentsbezogenen Leitbildes ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Einkaufslagen, vor allem der Innenstadt, verantwortlich sind. Grundlage hierfür bilden in o.g. Konzept die ermittelten Bestandsstrukturen in Schwandorf und seine gewachsenen Einkaufslagen, die realistischen Ansiedlungschancen in der zentralen Lage und dem aus städtebaulichen Gründen erwünschten Sortimentsspektrum in der Innenstadt.

Folgende Einteilung der Sortimente ist im EHEK definiert:

1. Innenstadtrelevante Sortimente tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis bei. Sie kennzeichnet eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, ein begrenzter Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit. Als innenstadtrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu nennenswerten Umsatzzumlenkungen zu Lasten zentraler Lagen führen kann, woraus Verdrängungseffekte und Funktionsverluste der zentralen Lage resultieren.

2. Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienen (vor allem Lebensmittel, Apothekerwaren, Zeitungen/Zeitschriften). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich, mehrmals die Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden. Daher werden diese Sortimente als **nahversorgungsrelevante Sortimente** bezeichnet.

3. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind dagegen nicht oder nur in geringem Umfang in Innenstädten vertreten. Zudem würden sie nur geringe Synergieeffekte und Frequenzwirkungen für das innerstädtische Angebotsspektrum hervorrufen. Es handelt sich dabei vorwiegend um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die ganz überwiegend von PKW-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes. Derartige Angebotskonzepte können daher in zentralen Lagen meist gar nicht errichtet werden. Eine Ansiedlung solcher Anbieter außerhalb zentraler Lagen ist häufig nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll, sondern auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Allerdings ist dabei auf den Umfang und Struktur von innenstadtrelevanten Randsortimenten zu achten, damit Schädigungen der zentralen Lagen ausgeschlossen werden können. Diese Randsortimente sind daher auf ein notwendiges Maß zur Abrundung des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes zu beschränken.

Laut EHEK werden folgende Kriterien zur Einordnung der Sortimente festgelegt:

- Warenbeschaffenheit/Transport
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität und Branchenmix in der Innenstadt
- Magnetfunktion
- Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten
- Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz

Auf Basis dieser Kriterien und der städtebaulichen Zielsetzungen wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2014 folgende Sortimentsliste für nicht innenstadtrelevante Sortimente definiert:

- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, - pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Fahrräder/Sportgroßgeräte

Neben dem Sortimentskonzept wird im Einzelhandelskonzept ein **Standortkonzept** definiert. Dieses differenziert zwischen den unterschiedlichen Lagekategorien

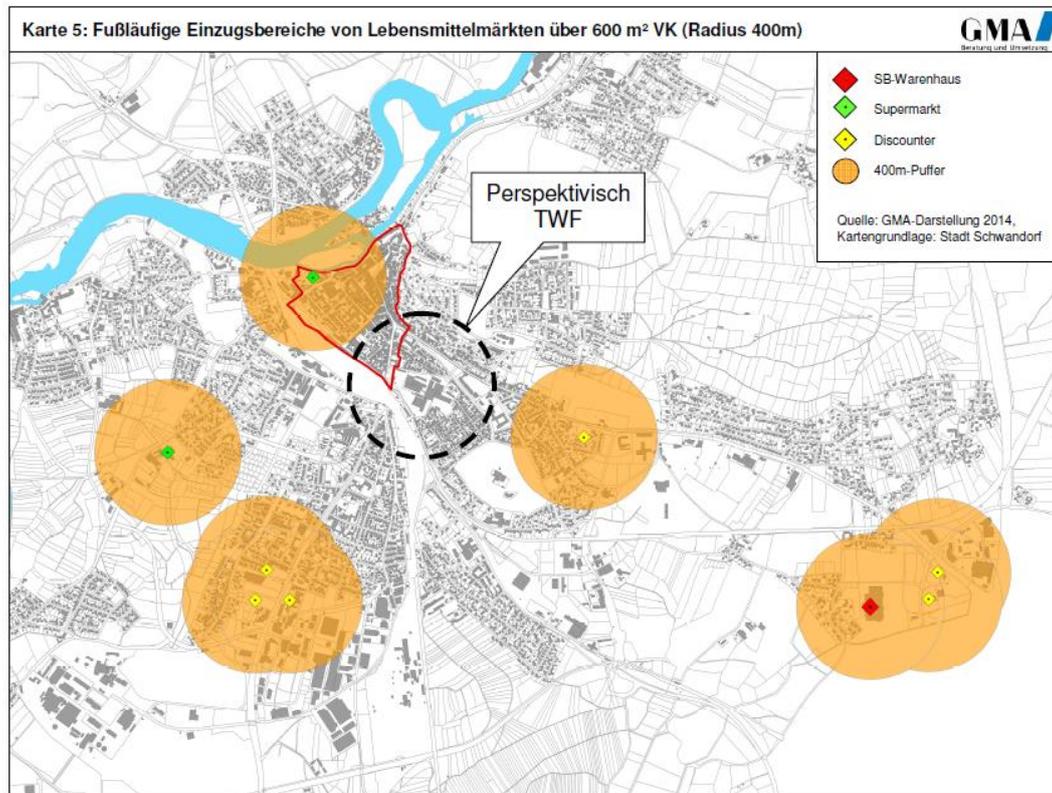
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Innerstädtischer Ergänzungsstandort Tonwarenfabrik-Gelände
- Nahversorgungslagen
- Dezentrale Standorte bzw. Standortbereiche für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel

Der Planungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes ist als dezentraler Standortbereich einzuordnen. Diese Standorte tragen laut Konzept wie die Nahversorgungslagen in wesentlichem Maße zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Schwandorf bei.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert als branchen- und standortbezogenen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf die Zulässigkeit der Sortimente:

- Innenstadtrelevante Sortimente sind als Hauptsortiment von Betrieben nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind an integrierten Standorten (Nahversorgungslagen mit fußläufiger Wohngebietsanbindung) zulässig, sofern eine Stärkung der Nahversorgung festzustellen ist und keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsstruktur anzunehmen ist. Des Weiteren sind sie im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und z.T. am innerstädtischen Ergänzungsstandort TWF-Gelände zulässig. Die fußläufige Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Standorte ist in Karte 5 dargestellt.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Innenstadt, am Ergänzungsstandort TWF-Gelände, in Streu- und Nebenlagen sowie in dezentralen Standortbereichen zulässig. (Empfehlung: Konzentration auf die bereits bestehenden Standortbereiche.

Dementsprechend wird in vorliegendem Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes die Festsetzung definiert, dass im Geltungsbereich ausschließlich die nicht innenstadtrelevanten Sortimente laut oben genannter Liste zulässig sind. Alle anderen Sortimente werden als unzulässig definiert.



Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwandorf von 2014, Seite 55

Darüber hinaus werden im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Regelungen empfohlen, welche der Empfehlung folgend als Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan formuliert sind:

- Als Regelung zum geordneten Umgang mit Randsortimenten bei Betreiben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte aufgenommen werden, dass an Standorten außerhalb der Innenstadt die zentrenrelevanten Sortimente dahingehend zu beschränken sind, dass diese branchentypisch sein müssen und nur maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100m² VK je Einzelsortiment einnehmen und soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.
- Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Fläche bis max. 100m² oder 10% der gesamten Betriebsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher bereithalten können, sollten auch außerhalb von ausgewiesenen Standortbereichen zulässig sein.

6.1.1.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Im „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ (VSK) aus dem Jahr 2019 wurde eine Funktions- und Standortanalyse durchgeführt, um zu überprüfen, ob derartige Nutzungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation im Schwandorfer Stadtbereich führen können.

In Gewerbe- und Mischgebieten sind Vergnügungsstätten zulässig, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes oder der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder –ziele beeinträchtigt werden.

Konkret werden folgende Beurteilungskriterien im Konzept definiert:

- Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Schwandorf
- Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen
- Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes bestimmen
- Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf
- Die Entwicklung des Standortes ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.

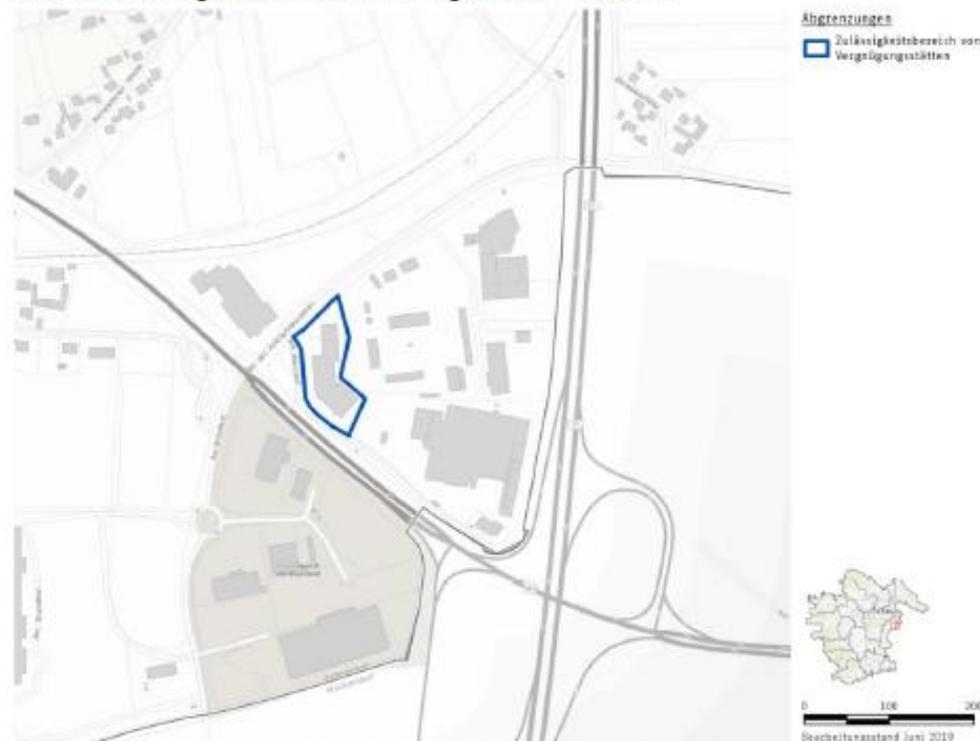
Für den Bereich des Gewerbebereiches „Brunnfeld“ erläutert der Gutachter im VSK nach städtebaulich-funktionaler Analyse wie folgt: (siehe Konzept VSK, S. 69-70)

„Der Gewerbebereich Am Brunnfeld weist einerseits eine isolierte Lage im Verhältnis zu anderen Siedlungsbereichen auf, erzeugt auf der anderen Seite aber wegen der Konzentration von Einzelhandelsnutzungen wie kein zweiter Standort in Schwandorf Kundenverkehr. Auf Grund dieser hohen Kundenfrequenz wäre dieser Standort für Vergnügungsstätten grundsätzlich von Interesse.

Eine Ansiedlung derartiger Einrichtungen im Teilbereich südlich der Wackersdorfer Straße wird durch die planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO unterbunden.

Der Teilbereich nördlich der Wackersdorfer Straße käme grundsätzlich eher für Vergnügungsstätten in Frage. Nachdem der Bereich des Sondergebietes „Sport Freizeit Handel“ des Bebauungsplanes Ahornhof-Süd vom Verwaltungsgericht für nichtig erklärt worden ist und der Bereich mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet überplant wird, konzentriert sich der Zulässigkeitsbereich auf diesen westlichen Bereich (vgl. Karte 17),

Karte 17: Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Am Brunnfeld



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Karte und Textauszug aus dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros in Schwandorf“ S. 70

Der Gutachter fasst in folgender Tabelle die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten von Schwandorf zusammen. Im Gewerbegebiet Am Brunnfeld wird demnach empfohlen, Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Teilen des Bereichs nördlich der Wackersdorfer Straße (entsprechend Karte 17) zuzulassen, konkret im Planungsbe- reich dieses Bebauungsplanes.

Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Gewerbe und Industriegebieten von Schwandorf

Gewerbe-/Industriegebiet	Zulässigkeit
Industriegebiet Süd	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Teilen des Bereiches IV
Gewerbegebiet Gleisdreieck	ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Festhallen und Swingerclubs im Bereich südlich der Birkenlohstraße
Gewerbegebiet Bayernwerk	ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Festhallen und Swingerclubs
Gewerbegebiet Am Brunnfeld	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilen des Bereiches nördlich Wackersdorfer Straße

Quelle: eigene Darstellung

Auszug aus dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros in Schwandorf“ S. 72

Entsprechend der Empfehlungen des Konzeptes werden in im vorliegenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen.

Das VSK definiert Vergnügungsstätten wie folgt:

„Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual- Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten (8).

Dazu zählen:

- *Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,*
- *Wettbüros (9),*
- *Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen (10),*
- *Varietés(11), Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).*

Nicht dazu zählen:

- *Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),*
- *Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn(12) etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören (13),*
- *Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),*
- *Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)(14).*

"Graubereiche":

- *Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (15) (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),*
- *Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen)*

8 Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.

9 In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

10 Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az. 7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

11 Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

12 Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

13 Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

14 Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.“

15 Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

Definition entnommen dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ des Büros Acocella, gebilligt als Städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB im September 2019

Entsprechend dieser Definition sind in vorliegendem Bebauungsplan die als Vergnügungsstätten definierte Betriebe als ausnahmsweise zulässig definiert. Als generell zulässig sind die Betriebe definiert, welche nicht als Vergnügungsstätten und somit als gewerbliche Betriebe laut Definition im Konzept eingestuft sind.

Die im Konzept dem Graubereiche zugeordneten Betriebe wurden hierbei entsprechend des von Ihnen voraussichtlich ausgehenden Störcharakters am Standort zugeordnet: Billardcafès, Bowling-Center, Kinocenter werden demnach als zwar publikumsintensive aber am Standort aufgrund des vorhandenen hohen Verkehrs- und Parkplatzaufkommens nicht als Vergnügungsstätten eingestuft, da davon auszugehen ist, dass derartige Betriebe die städtebauliche Situation nicht zusätzlich stören. Damit sind diese Betriebe im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sex-/Erotikshops mit Videokabinen werden aufgrund der zu erwartenden möglichen funktionsbezogenen städtebaulich negativen Auswirkungen wie auch aufgrund der stadtsociologischen Problematik ähnlich wie Sexkinos als Vergnügungsstätten und somit als ausnahmsweise zulässig im Planungsgebiet eingestuft.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Höchstgrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, die Baumaßenzahl (BMZ) gem. § 21 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Nutzung gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung einer Baugrenze im Planungsgebiet festgesetzt. Um den vorhandenen Betrieben größte Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, wurden die Baugrenzen bis auf den Mindestabstand an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke platziert. Je nach Höhe der baulichen Anlagen sind hierbei jedoch die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorrangig einzuhalten. Diese Regelung soll in den beengten Verhältnissen maximale Flexibilität unter Berücksichtigung der Rechte der Nachbargrundstücke sichern.

Zu den Ortsstraßen wurde ein Mindestabstand von 6 m festgelegt. Die Sichtbeziehungen sollen so gewährleistet werden.

6.4 Ober- und Unterirdische Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind bereits unterirdisch vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage Zweckverband Schwandorf-Wackersdorf zugeleitet. Es gilt die örtliche „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Schwandorf (Entwässerungssatzung – EWS)“ vom 27.02.2019.

Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser muss im Planungsgebiet über separate Regenwasserkanäle den Regenwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden.

Innerhalb des Baugebiets liegt eine unterirdische, teils überbaute Kanalleitung. Diese ist bisher nur in Niederschriften gesichert, jedoch nicht über eine Grundbuch-Sicherung geschützt.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird nun diese bestehenden öffentlichen Leitungen durch planliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Es gilt die von der Stadt Schwandorf erlassene örtliche „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserabgabesatzung – WAS-)“ vom 24. November 2011, zuletzt geändert durch Satzung vom 29. Oktober 2020. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Wasserleitungen in den Straßen „Am Ahornhof“ und „Bei der Autobahnmeisterei“.

Laut Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung ist der Grundschatz bei der Löschwasserversorgung in jedem Fall für alle Objekte gegeben. Ein Vollschutz ist durch die Nutzer nachzuweisen und ist je nach Objekt und Lage zu prüfen.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude an die Energieversorgung erfolgt mit Erdkabel.

6.5 Immissionsschutz

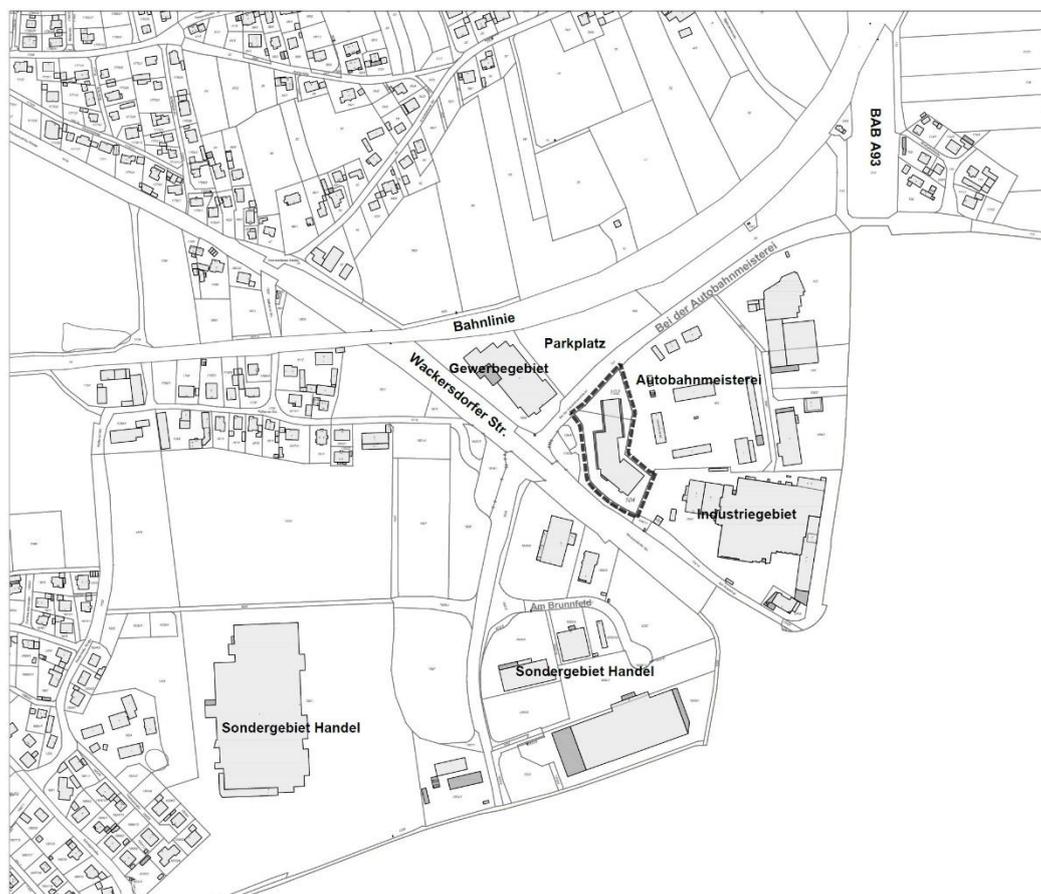
Der Planungsbereich ist mit einem großen Gebäudekomplex fast vollständig bebaut. Die nicht mit Gebäuden belegten Flächen sind vor allem durch Parkflächen und Zufahrten belegt. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden soweit möglich, aber in sehr begrenztem Maße, Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Demnach sind im Gebiet gemäß § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorwiegend Betriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Wohnnutzung wird im Planungsgebiet aufgrund der umgebenden emittierenden Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt.

Die festgesetzte Art der Nutzung fügt sich in die umliegende Nutzung ein. Es ist davon auszugehen, dass diese Art der Nutzung keine zusätzlich störenden Lärmquellen verursacht:

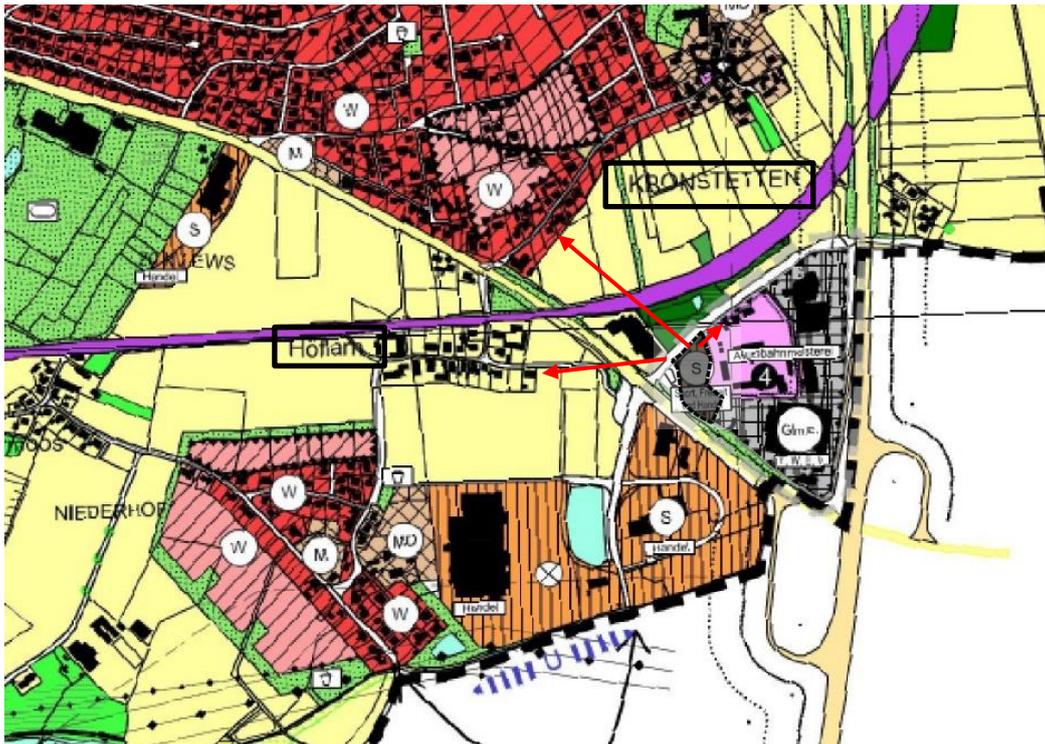
Der Bereich ist geprägt durch seine Lage an der Autobahn und der stark frequentierten Autobahnausfahrt Schwandorf- Mitte: Die Wackersdorfer Straße zweigt als Haupteinfallsstraße in das Stadtzentrum ab. Östlich des Geltungsbereiches liegt ein Betrieb der Lebensmittelindustrie in einem festgesetzten Industriegebiet. Dieser hat eine LKW-Zufahrt von Süden sowie eine über die Ortsstraße „Bei der Autobahnmeisterei“ führende von Norden. Der Betrieb wird im kontinuierlichen Tag- und Nachtbetrieb geführt. Den Industriebetrieb frequentieren täglich rund 140 große und 100 kleine Lkw's mit Kühlaggregaten gleichmäßig über den Tag/die Nacht verteilt in 24 Stunden.

Nördlich des Industriebetriebes befindet sich ein Baumarkt mit großem Außenbereich. Westlich davon und somit östlich des Planungsbereiches, befindet sich die Autobahnmeisterei, welche immissionsschutzrechtlich als Gewerbebetrieb eingestuft wird. Westlich des Planungsbereiches befindet sich ein größerer Gebäudekomplex mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, welcher immissionsschutzrechtlich ebenfalls als Gewerbebetrieb einzustufen ist. Nördlich davon grenzt ein großflächiger Parkplatz für Mitarbeiter des Industriebetriebes an. Westlich des Parkplatzes und des Einzelhandelsgebäudes führt die Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald entlang. Südlich des Geltungsbereiches und der Wackersdorfer Straße befinden sich teils großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche ein erhebliches Verkehrsaufkommen generieren.



Übersichtsplan Immissionsquellen

Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



Übersichtsplan Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan, Lage Emissions- und Immissionsorte

Die nächsten Immissionsorte (Wohngebäude) sind zwei Betriebsleiterwohngebäude im Bereich der angrenzenden Autobahnmeisterei. Weitere Wohngebäude befinden sich westlich in der Splitsiedlung Höflarn in einer Entfernung von rund 270m. Die nahegelegensten Wohngebäude in einem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet befinden sich nörd-westlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von rund 320m im Ortsteil Kronstetten.

Aufgrund der hohen Vorbelastung, der Tatsache, dass das Planungsgebiet so gut wie vollständig erschlossen und bebaut ist und der Festsetzung des Planungsgebietes als Gewerbegebiet mit Einschränkungen, ist davon auszugehen, dass Betriebe die sich im Bereich dieser Bebauungsplanänderung neu ansiedeln bzw. ihre Nutzung im Rahmen der Zulässigkeiten dieses Bebauungsplanes ändern, zu keiner Erhöhung der Gesamtlärmimmissionen an diesem Standort beitragen.

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ wird für die bebauten Flächen auf die Festlegung von Lärmkontingenten (Emissionskontingenten) verzichtet, da diese relativ dicht (praktisch vollständig) bebaut sind. „Für diese bebauten Bereiche sei es nach Abstimmung mit der zuständigen Stelle des Landratsamtes Schwandorf ausreichend, die jeweilige Lärmsituation im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.“ heißt es in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan.

In den bisher erteilten Baugenehmigungen im Bereich „Ahornhof Süd“ wurden die einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel demnach ermittelt und von der zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem Landratsamt Schwandorf, geprüft. Die Berechnungen der maximal am Standort möglichen Höchstwerte können einem Schallschutzgutachten, Bericht-Nr. 59 687/2, erstellt am 13.07.2004 vom Planungsbüro Müller-BBM GmbH, entnommen werden.

Da sich an der Situation im Planungsbereich seither keine Veränderung ergeben hat, und die Handhabung bisher unproblematisch und im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde verlief, wird in vorliegendem Bebauungsplan Nr. 63c die Regelung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ahornhof-Süd“ vom Juni 2012 übernommen:

Auf die Festlegung von Lärmkontingenten (Emissionskontingente) wird verzichtet. Aufgrund der praktisch vollständig bebauten Situation wird es nach wie vor für sinnvoll angesehen, dass die Lärmsituation bei Baugenehmigungsverfahren entsprechend des vorliegenden Gutachtens, Bericht -Nr. 59687/2, erstellt am 13.07.2004 vom Planungsbüro Müller-BBM GmbH, überprüft und entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens und nach Prüfung des Sachverhaltes von der zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem Landratsamt Schwandorf, verbeschieden wird.

Das vorgenannte Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und kann jederzeit bei der Stadt Schwandorf im Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

An die bauliche Gestaltung der Gebäude werden keine speziellen Anforderungen gestellt. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass das Planungsgebiet bereits fast vollständig bebaut ist und es sich in einem gewachsenen Gewerbegebiet befindet. Daher werden lediglich Festsetzungen formuliert, die bei einem Umbau oder einer Nutzungsänderung relevant werden könnten.

So wird eine Gliederung der vorhandenen bzw. bei Neubau oder Umbau zu erwartenden hohen Baumasse gefordert.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die verhindern, dass der Verkehr auf den naheliegenden stark frequentierten Verkehrsachsen Beeinträchtigung durch ablenkende, blendende oder irritierende bauliche Anlagen erfährt. Dies bezieht sich beispielsweise auf die Lage und Ausstattung von Solaranlagen, Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen.

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte (Kepler Straße 1, 93047 Regensburg) zu benachrichtigen.

6.6.2 Brandschutz

Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von den Nutzern der Flurstücke nachzuweisen.

6.6.3 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen muss über separate Regenwasserkanäle den Regenwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden. Um Fehlschlüsse zu vermeiden, sind der Schmutzwasserkanal sowie der Regenwasserkanal sorgfältig zu trennen und zu kennzeichnen (Trennsystem).

Grundstücksanschlüsse sind – vor Verfüllung des Rohrgrabens – durch die Stadt Schwandorf abzunehmen. Blechabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet bzw. gegen Korrosion geschützt sind.

Das Oberflächenwasser von größeren ungeschützten Blechdächern (Kupfer, Zink, o.ä.) darf nicht versickert oder in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Dieses Oberflächenwasser muss nach Rückhaltung auf dem Privatgrundstück in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

7. Flächenbilanz

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche (ca.) in qm	Flächen- Summe in qm	Prozent
102	Gewerbegebiet mit Einschränkungen	1.704		
104	Gewerbegebiet mit Einschränkungen	5.506	7.210	100%

TEIL D: GRÜNORDNUNGSPLAN

Aufgaben und Ziele der Grünordnungsplanung

Ziel des Grünordnungsplans ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren. Eine umweltverträglichere Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung soll so realisiert werden. Überdies ist es Aufgabe des Grünordnungsplans, bedarfsangemessene Grün- und Freiflächensicherung und -entwicklung im Siedlungsgebiet zu betreiben. Für den Bebauungsplan stellt der Grünordnungsplan die wesentliche landschaftsökologische und gestalterische Grundlage dar.

1. Grünordnerische Festsetzungen

Für den Bestand besteht ein sogenannter Bestandsschutz. Das heißt, dass nur bei Änderungen oder neuen, genehmigungspflichtigen Maßnahmen die grünordnerischen Festsetzungen greifen. Bestandsschutz bezeichnet im Baurecht das Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage verbunden mit einer bestimmten Nutzung, die ursprünglich legal war, oder zumindest formell durch Erteilung einer Baugenehmigung legalisiert wurde, auch dann weiter erhalten und nutzen zu können, wenn die Anlage mit dieser Form der Nutzung aufgrund einer Änderung der Rechtslage nicht mehr neu errichtet werden dürfte. Mithin bedeutet Bestandsschutz das Geschütztsein vor bauaufsichtlichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO, die aufgrund der Rechtsänderung ansonsten dem Eigentümer drohen würden.

Aufgrund der begrenzten Vermehrbarkeit von Boden gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die weitere Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen.

Mit dem Gebot pro 750 m² und pro 20 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, sollen im Bereich der Flächen mit Ausdehnung des Baurechts (auf bisher unbebauten Flächen) oder bei Neuplanungen oder Änderungen die grünordnerischen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Um die bisherige Lebensraumqualität zu verbessern, ist bei Änderungen oder Anbaumaßnahmen diese Fläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit eine Stieleiche, die zu erhalten ist. Es handelt sich um einen wertvollen Bestand für Natur und Landschaft.

2. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt grundsätzlich anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Innerhalb des Plangebiets „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt (bereits voll versiegelte Flächen). Eine Ausgleichsbilanzierung wird deshalb nicht vorgenommen.

Grundsätzlich ist keine Erweiterung der planungsrechtlich, zulässigen Nutzungen im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Die Grundkonzeption der Nutzung wird nicht geändert, es wird lediglich die Art der Nutzung anders definiert. Es wird somit kein höherer Eingriff in die Natur und die Umwelt verursacht.

TEIL E: UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt grundsätzlich in enger Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des StMUV und der Obersten Baubehörde.



Untersuchungsgebiet B-Plan „Ahornhof Süd- Innerer Teil“ (nicht maßstäblich
Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Trotz der in diesem Bereich vorhandenen Beeinträchtigungen ist es das Ziel des Natur- und Umweltschutzes für den Bebauungsplan „Ahornhof Süd-Innerer Teil“, die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Fläche, Klima und Luft sowie Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen bzw. Maßnahmen zur Minderung derartiger nachteiliger Veränderungen durchzuführen. Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Im Hinblick auf den baulichen Bestand ist festzustellen, dass die überbaubaren Flächen nur in relativ geringem Umfang noch vergrößert werden können. Diese liegen jedoch vollständig im Bereich bereits voll versiegelter Flächen, so dass die Umweltauswirkungen dieser zusätzlichen Ausweisungen sehr gering wären.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan der Planungsregion 6 enthält für das Planungsgebiet keine besonderen Ausweisungen und Zielvorstellungen (wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete etc.).

Der Planungsraum ist in der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit dargestellt. (vgl. Teil C: Begründung)

1.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutzkartierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope, die in der Biotopkartierung Bayern ausgewiesen sind. Auch geschützte Lebensstätten nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets. Artennachweise gibt es in der Artenschutzkartierung für den Planungsbereich ebenfalls nicht.

1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das landkreisbezogene Arten- und Biotopschutzprogramm zeigt den Gesamtrahmen, aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen auf. Es enthält außerdem eine Bewertung der Bedeutung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt. Bestands- und Bewertungsangaben mit unmittelbarem Bezug zum Vorhabengebiet, wie Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, Schutzgebiete etc., gibt es nicht.

1.2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen oder Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

1.2.5 Waldfunktionsplan

In der Waldfunktionskarte für den Landkreis Schwandorf sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung



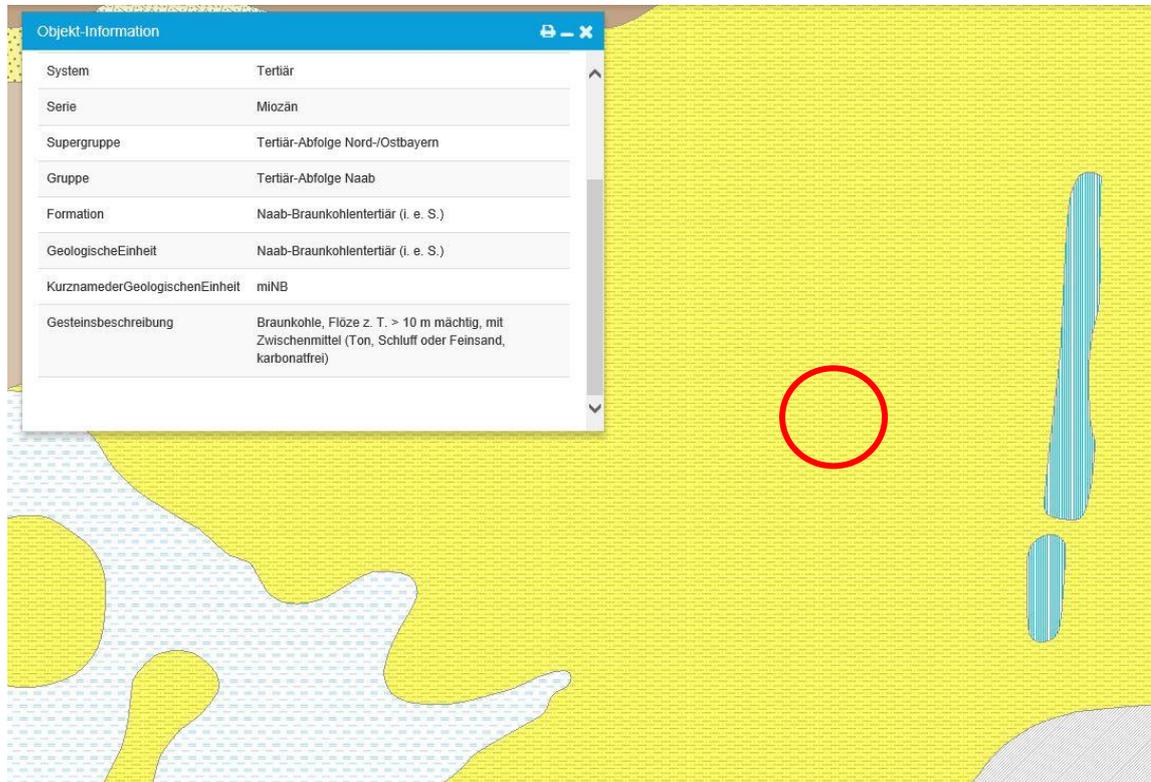
2.1 Natürliche Grundlagen

2.1.1 Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzer Hügelland, zur Untereinheit 070.40 Schwandorfer Bucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ liegt auf einem Niveau von 371 bis 380 m üNN. Unveränderte Geländebeziehungen liegen im Wesentlichen nicht vor.

2.1.2 Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte, Maßstab 1:25'000, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ sowie das gesamte weitere Umfeld im Allgemeinen dem Tertiär zuzurechnen. Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind hier lehmige Sande als Bodenart ausgeprägt, bei denen es sich um schwach podsolige Braunerden als Bodentyp handelt. Im größten Teil des Geltungsbereichs existieren keine ursprünglichen Bodenprofile mehr. Versiegelte Flächen nehmen stattdessen einen hohen Anteil ein.



Geologische Karte, Quelle: Bayernatlas

2.1.3 Klima

Nach der Karte „Klima“ des Regionalberichts für die Region Oberpfalz-Nord gehört der Geltungsbereich zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen nicht.

2.1.4 Hydrologie und Wasserwirtschaft

Zu dem Einzugsgebiet werden im Rahmen der Erstellung eines Hochwasserschutzkonzepts für Gewässer dritter Ordnung im Gemeindegebiet der Stadt Schwandorf Untersuchungen durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Quellaustritte festzustellen.

Auch sonstige hydrologisch relevante Strukturen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor. Wasserschutzgebiete werden durch die Bebauungsplan-Aufstellung nicht tangiert.

Die folgende Bewertung der Schutzgüter

- Mensch, Kultur- und Sachgüter,
- Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume,
- Landschaft,
- Boden,
- Wasser
- Klima / Luft

erfolgt verbal-argumentativ.

Dabei werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden:

gering,
mittel,
hoch

2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

2.2.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet und das weitere Umfeld ist durch die vorwiegend gewerbliche Bebauung (besonders der Produktions- und Handelsbetrieb in dem GImE), sowie die angrenzende Bundesautobahn A 93 und die Gemeindeverbindungsstraße „Wackersdorfer Straße“ verkehrlich stark frequentiert, so dass hinsichtlich der Immissionen von Lärm und sonstigen verkehrsbedingten Immissionen erhebliche Vorbelastungen bestehen. Deshalb ist dieser Bereich auch für die Erholung ohne Bedeutung. Bodendenkmäler und sonstige zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

2.2.2 Auswirkungen

Durch die mit der Bebauungsplan-Aufstellung mögliche Bebauung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Somit ist ein Ausgleich für den Bereich „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ gem. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich.

Mit der zusätzlich möglichen Bebauung werden die Emissionen von Lärm und Luft getragenen Schadstoffe auch unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastungen nicht, oder nur in unerheblichem Maße zunehmen. Dadurch werden die Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht, oder nur unwesentlich nachteilig verändert. Insgesamt ist die Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering (bis **nicht vorhanden**).

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

2.3.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Im Geltungsbereich des Plangebietes „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ existiert bereits eine dichte gewerbliche Bebauung. Hier kann aufgrund fehlender Lebensräume auf eine Bestandsdarstellung verzichtet werden.

2.3.2 Auswirkungen

Insgesamt ist die Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts im Geltungsbereich des Bebauungsplans gering (bis **nicht vorhanden**).

2.4 Schutzgut Landschaft

2.4.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Die nähere Umgebung sowie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd“ ist durch anthropogene Strukturen stark städtisch geprägt (Gebäude mit größeren versiegelten Freiflächen, Verkehrsflächen, jeweils mit erheblichen betriebsbedingten Belastungen), das landschaftsästhetische Erscheinungsbild ist derzeit als negativ zu bewerten.

2.4.2 Auswirkungen

Durch die per Bebauungsplan mögliche bauliche Erweiterung auf bereits voll versiegelten Flächen im Bebauungsplan-Gebiet wird aufgrund der bereits intensiven Überprägung keine nennenswerte nachteilige Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds hervorgerufen. Die Eingriffserheblichkeit ist deshalb sehr gering bis nicht gegeben.

2.5 Schutzgut Boden

2.5.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Bebauungsplan-Gebiet ist im Wesentlichen voll versiegelt. Damit bestehen insgesamt relativ hohe Vorbelastungen.

2.5.2 Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ erfolgen keine relevanten Veränderungen.

Damit ist die Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts nicht gegeben.

2.6 Schutzgut Fläche

2.6.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 0,72 ha. Fast das gesamte Plangebiet ist bereits durch anthropogene Nutzungen überprägt und bezogen auf das Schutzgut Fläche als verbraucht einzustufen. Lediglich die kleinen Grünflächen angrenzend an Parkplatzflächen stellen sich als nicht versiegelt dar.

2.6.2 Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung kommt zu keiner (Neu-)Versiegelung.

Insgesamt ist dadurch von **keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Fläche auszugehen.

2.7 Schutzgut Wasser

2.7.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Sonstige bezüglich des Schutzguts relevante Strukturen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Über die Grundwasserstände liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor. Es kann jedoch mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Zuge der geplanten baulichen Erweiterungen Grundwasser nicht freigelegt wird.

2.7.2 Auswirkungen

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts nicht gegeben.

2.8 Schutzgut Klima / Luft

2.8.1 Beschreibung der derzeitigen Situation

Besonderheiten bezüglich des Großklimas bzw. des Geländeklimas bestehen nicht. Die Waldbestockung oder sonstige Gehölzbestände für den Klimaausgleich der angrenzenden Siedlungsteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.8.2 Auswirkungen

Die Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen durch die Errichtung von Gebäuden spielt keine nennenswerte Rolle. Damit ist die Eingriffserheblichkeit auch bezüglich dieses Schutzguts nicht gegeben.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Bestandschutz für die vorhandenen baulichen Anlagen mit ihren bestehenden Nutzungen, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.10.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen.

Da das gesamte Plangebiet „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ schon stark anthropogen geprägt ist und dort unberührte Naturräume nicht mehr vorhanden sind, sind die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung relativ stark begrenzt bzw. nicht gegeben, es können lediglich nachträgliche Verbesserungsmaßnahmen mittels Auflagen (im Baugenehmigungsverfahren) im Zuge der Ausführung umgesetzt werden.

2.10.2 Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt keine erforderlichen Ausgleichs-/ Ersatzflächen.

2.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.

2.12 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ und der zugehörige Grünordnungsplan mit Umweltbericht wurde als Grundlage verwendet.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird grundsätzlich der bayerische Leitfaden verwendet.

Im Zusammenhang mit den Abflussverhältnissen im größeren Umgriff wurden im Rahmen der Erstellung des Hochwasserschutzkonzepts für Gewässer dritter Ordnung Überlegungen insbesondere zur zukünftigen Gestaltung der Vorfluter angestellt, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Für die verbal-argumentative Bewertung der Ist-Situation und der Auswirkungen wurden eigene Erhebungen vor Ort, sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand und den Untergrundverhältnissen im Geltungsbereich liegen nicht vor. Die Kenntnis der geologischen Verhältnisse ist jedoch für die Behandlung der Fragestellung ausreichend.

2.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Folgende Maßnahmen des Monitorings sind im vorliegenden Fall relevant:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen und
- Überprüfung der zukünftigen Abflussverhältnisse, insbesondere Feststellen eventueller nachteiliger Beeinträchtigungen Dritter.



2.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schwandorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Ahornhof Süd-Innerer Teil“.

Es werden keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen.

Die in sehr begrenztem Umfang gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminderung bzw. nachträgliche Verbesserungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ahornhof Süd-Innerer Teil“ dargestellt und festgesetzt. Sie werden mittels Auflagen (im Baugenehmigungsverfahren) im Zuge der Ausführung umgesetzt.

TEIL E: VERZEICHNISSE / ANLAGEN

1. Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
EHEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept
FNP	Flächennutzungs- und Landschaftsplan
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauGB	Baugesetzbuch
DIN	Deutsches Institut für Normung
StMUV	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
Glme	Industriegebiet mit Einschränkungen
GEmE	Gewerbegebiet mit Einschränkungen
Art.	Artikel
gem.	gemäß

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S.588) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZVO):

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GGBl. S. 74)

Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf

Aktuelle Fassung vom 1. Dezember 2020

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/292_82_1.PDF?1607685591;

zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Regierung der Oberpfalz

27. Änderung des Regionalplanes in Kraft getreten am 01.06.2018

URL: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionjalplanung/regionalplanung/index.html, zuletzt aufgerufen am 24.07.2021

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1.1.2020

URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm>,
zuletzt aufgerufen 24.07.2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf, rechtswirksam seit 12. April 2010

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_1925_1.PDF?1495184008, zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Schwandorf, 2012

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3867_1.PDF?1583749038;
zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Einzelhandelsentwicklungskonzepte der Stadt Schwandorf (EHEK), 2010 und 2014

URL: <https://www.schwandorf.de/Wirtschaft-Bauen/Stadtplanung/St%C3%A4dtebauliche-Konzepte-Rahmenpl%C3%A4ne/index.php?La=1&object=tx,2410.286.1&kat=&kuo=2&sub=0>, zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros der Stadt Schwandorf, Vergnügungsstättenkonzept (VSK), 2019; URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720, zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Satzung der Stadt Schwandorf über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen i.d.F. vom 25.11.2004; URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/292_99_1.PDF?1418394833; zuletzt aufgerufen am 04.08.2021

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Schwandorf

Entwässerungssatzung (EWS)“ vom 01.03.2019; URL: <https://www.schwandorf.de/B%C3%BCrger-Stadt/Service/Ortsrecht/index.php?La=1&NavID=2410.96&object=med,292.97.1.PDF>, zuletzt aufgerufen am 04.8.21

Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung

Wasserabgabesatzung (WAS)“ vom 24. November 2011, geändert durch Satzungen vom 18. Dezember 2015, 09. November 2017 und 29. Oktober 2020; URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_2154_1.PDF?1510313186; zuletzt aufgerufen am 04.08.2021

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981; (BayRS V S. 731), BayRS 91-1-B; zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 683)

Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFWG),

Fassung vom 23.12.1981 (BayRS III S. 630), BayRS 215-3-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)

Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313 BayRS 7902-1-L), zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S.598) geändert

Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)

vom 20. September 1982, (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014

URL: <https://www.baunormenlexikon.de/norm/din-18920/80a4e772-a91b-4645-aa4f-db89f534563e>, zuletzt aufgerufen am 05.08.2021

„Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013;

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV;

URL: <https://www.fgsv-verlag.de/pub/media/pdf/939.i.pdf>, zuletzt aufgerufen am 04.08.2021

RAST 06 „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“,

FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2007)

URL: <https://www.fgsv-verlag.de/pub/media/pdf/200.i.pdf>, zuletzt aufgerufen am 05.08.2021

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung vom Januar 2003

URL: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, zuletzt aufgerufen am 05.08.2021.

Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr - ergänzte Fassung. 2.Aufl. 2007; Download und Bestellung unter URL: <https://www.bestellen.bayern.de/> ; zuletzt aufgerufen am 05.08.2021.

Bayerische Staatsregierung, Geoportal Bayern, Bayern Atlas

<https://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/>; zuletzt aufgerufen am 05.08.2021

Planungshilfen für die Bauleitplanung 2018/2019; Arbeitsblätter für die Bauleitplanung;

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr; URL: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/planungshilfen_18.19_e-book.pdf; zuletzt aufgerufen am 05.08.2021



2. Anlagen

2.1 Anlage 1

Schallschutztechnische Untersuchung Nr. 59 687/2 vom 13. Juli 2004,
Planungsbüro Müller-BBM GmbH

PLATZHALTER

SCHALLGUTACHTEN



Kontakt:
Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeiter:
Sommerer Sabina
Clarissa Legl
Dickert Markus