Große Kreisstadt
Schwandorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung >Nr. 88<

“WA Kranzlohacker“, Klardorf

Übersichtslageplan

Flur Nr.: 759, 759/1, 759/2, 757/2, 757/3, 721/10 (TF) der Gemarkung Klardorf

Satzung vom 05.10.2016

INTERNETFASSUNG

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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 88 > WA Kranzlohacker < , Klardorf

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Planungsanlass

Die Planaufstellung erfolgt, um der Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets an Wohnbauland gerecht zu werden. Bei der Stadt liegt eine Vielzahl von Anfragen von Bauwerbern vor, welche nicht befriedigt werden können. Um Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht u.a. hier Potentialflächen für den Wohnungsbau (Wohnbauflächen (W)) zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (PLUA) vom 22.03.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.05.2016 bis 03.06.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.08.2016 bis 06.09.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.07.2016 mit der Frist 1. Monat ab Zugang
- Satzungsbeschluss in der Sitzung des PLUA vom 07.11.2016

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Aufgrund der Flächengröße von weniger als 20.000 m², sowie der Lage im Innenbereich und der geplanten Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.
Folglich kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso entfällt eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, sowie der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, worauf in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.05.2016 ausdrücklich hingewiesen wurde (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 17.05.-03.06.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung zu informieren und ggf. zu der Planung Stellung zu nehmen. Auch hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 10.05.2016 hingewiesen.

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

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Öffentlichkeit

Während der Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde auf den Schutz des Standorts des Unternehmens „Metallverarbeitung GmbH Rana Werk" hingewiesen. Hier wird trotz des geplanten Immissionsschutzstreifens im Falle der Umsetzung der Planungen auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnbebauung hingewiesen. Im Rahmen der Grundlagenermittlung, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „WA Kranzlohacker", Klardorf voranging, wurde auch eine Geräuschimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch Verkehrslärm, aber auch durch den Gewerbelärm des bestehenden Rana- Werkes erstellt.
Bei der Geräusch- Immissionsprognose wurde sowohl der derzeitige Betriebszustand entsprechend der vorliegenden Baugenehmigungen, als auch eine mögliche Betriebserweiterung untersucht. Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen können entsprechend der Immissionsprognose hinsichtlich des Gewerbelärms ausgeschlossen werden, wenn die in der Prognose des „Ist-Falls" zum Ansatz gebrachten Lärmkontingente nicht überschritten werden. Dies ist bei der Art und dem zeitlichen Umfang der aktuell erhobenen Nutzungen momentan der Fall. Bei der Festsetzung der Abstände zum neuen Wohngebiet wurde bei der Schallausbreitungsberechnung jedoch sicherheitshalber eine sogenannte „worst-case" Betrachtung zugrunde gelegt. Dabei wurde angenommen, dass das Rana- Werk sein Immissionskontingent soweit ausschöpft, dass an den bereits bestehenden angrenzenden Wohnhäusern im Norden und am Untersuchungsgebietsrand die Grenzwerte eines Mischgebiets eingehalten werden. Durch die Neuausweisung des Wohngebiets „WA Kranzlohacker" entstehen durch die Festsetzung eines Abstandes von 35m zur Grenze des Betriebsgeländes keine zusätzlichen Einschränkungen auf die Firma Rana- Werk GmbH im Vergleich zum Ist- Zustand. Negative Auswirkungen durch das neue Baugebiet sind also nicht zu befürchten, da es bereits näher gelegene Bestandgebäude gibt, die als Immissionsort betrachtet werden müssen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung (§ 4 Abs 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs.

Die Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes des Unternehmens „Metallverarbeitung GmbH Rana Werk" wurden sowohl von der IHK Regensburg als auch von der Handwerkskammer vorgebracht und wie oben bereits erläutert abgewogen.

Sonstiges

Im Übrigen wurde von den Beteiligten grundsätzliches Einvernehmen signalisiert, bzw. bewegte sich Vorgetragenes im redaktionellen Bereich.
Weitere Einzelheiten können den Abwägungen und gefassten Beschlüssen entnommen werden.

Planungsalternativen

Die Standortprüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Große Teile des Ortsteils Klardorfs sind bereits bebaut bzw. befinden sich innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Hochwassergebiets HQ 100.
Im Zuge der Vorentwurfsfindung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Grundstücksverfügbarkeit und des günstigeren verkehrlichen Verhaltens hat sich die Stadt für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnfällig weiterentwickelt werden. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper und Dachformen begünstigen über dies die Ziele der Klimaschutznovelle. Die Ausschöpfung der max. zulässigen GRZ würde zu unpassenden Verdichtungen am direkten Ortsrand führen.
Unter Berücksichtigung dieser Punkte kommt als günstigste Variante die Vorgesehene in Frage.

Schwandorf den 15.11.2016

Sg. 610
Dipl. Ing. (FH) Julia Hey

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG 4

TEIL A: PLANZEICHNUNG 5

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 6

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 6

1.1 Art der baulichen Nutzung 6
1.2 Maß der baulichen Nutzung 6
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 6
1.2.2 Vollgeschosse 7
1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten 7
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 7

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10

2.1 Bauweise 10
2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen 10

3. Verkehrsflächen 10

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M) 10
3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (L) 10

4. Versorgungsanlagen 11

4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität 11
4.2 Führung von Versorgungsleitungen 11

5. Örtliche Bauvorschriften 11

5.1 Abstandsflächen 11
5.2 Anbauten 11
5.3 Dächer 11
5.3.1 Dächer 11
5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste 12
5.3.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände 13
5.3.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung 13
5.3.5 Zwerchgiebel und Querbauten 13
5.4 Unterkellerungen 14
5.5 Einfriedungen und Sichtschutzwände 14
5.6 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten 14
5.7 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgra-bungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung) 14
5.7.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs 14
5.7.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke 15
5.8 Nachbaupflicht für Doppelhäuser 15

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 16

TEIL D: BEGRÜNDUNG 20

1. Allgemeines 21

2. Beschreibung des Baugebiets 22

2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff 22
2.2 Nutzung 23
2.3 Topographie 23
2.4 Umgebungssituation 23
2.5 Verkehrliche Erschließung 24

2.6 Vorbelastungen ... 25
2.7 Sozialstruktur ... 25
3. Übergeordnete Planungsvorgaben ... 28
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung ... 28
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 31
4. Planungsziele ... 32
4.1 Nutzung und baulicher Bestand ... 32
4.2 Erschließung ... 33
4.3 Orts- und Landschaftsbild ... 33
4.4 Erholung ... 34
4.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion ... 34
4.6 Infrastruktur ... 34
4.7 Wirtschaft ... 34
4.8 Sozialstruktur ... 35
4.9 Gender Mainstreaming ... 35
5. Planungskonzept ... 37
5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption ... 37
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 38
5.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung ... 39
5.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften ... 39
6. Versorgungseinrichtungen ... 40
6.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung ... 40
6.1.1 Wasserversorgung ... 40
6.1.2 Abwasserentsorgung ... 40
6.1.3 Abfallbeseitigung ... 40
6.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz ... 41
6.3 Stromversorgung ... 41
6.4 Telekommunikation und Breitband ... 41
7. Denkmalschutz ... 41
8. Immissionsschutz ... 42
9. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung ... 45
9.1 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur ... 45
9.2 Immissionsschutz ... 46
9.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen ... 46
9.2.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen ... 46
9.3 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,) ... 46
10. Wesentliche Auswirkungen ... 47
10.1 Städtebau ... 47
10.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen ... 47
10.3 Versorgung ... 47
10.4 Wirtschaftliche Entwicklung ... 47
10.5 Sozialstruktur ... 48
10.6 Privateigentum ... 48
11. Maßnahmen ... 48
11.1 Sozialplan ... 48
11.2 Bodenordnung (Umlegung) ... 48
11.3 Altlastensanierung ... 48
12. Flächenbilanz ... 49
TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN ... 50

SATZUNG

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88 “WA Kranzlohacker“, Klardorf

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwandorf vom 15.01.2015 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 3 des Planungs- und Umweltausschusses vom 07.11.2016 folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88 “WA Kranzlohacker“, Klardorf wird aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende einschließlich planlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerke	
- Teil B: Textliche Festsetzungen	Seiten 6 – 15
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	Seiten 16 – 19
- Teil D: beigefügte Begründung	Seiten 20 – 49
- Teil F: Anlagen zum Bebauungsplan	Seiten 50 – 53

in der Fassung vom 05.10.2016.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 4 Inkrafttreten

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

- Siegel -

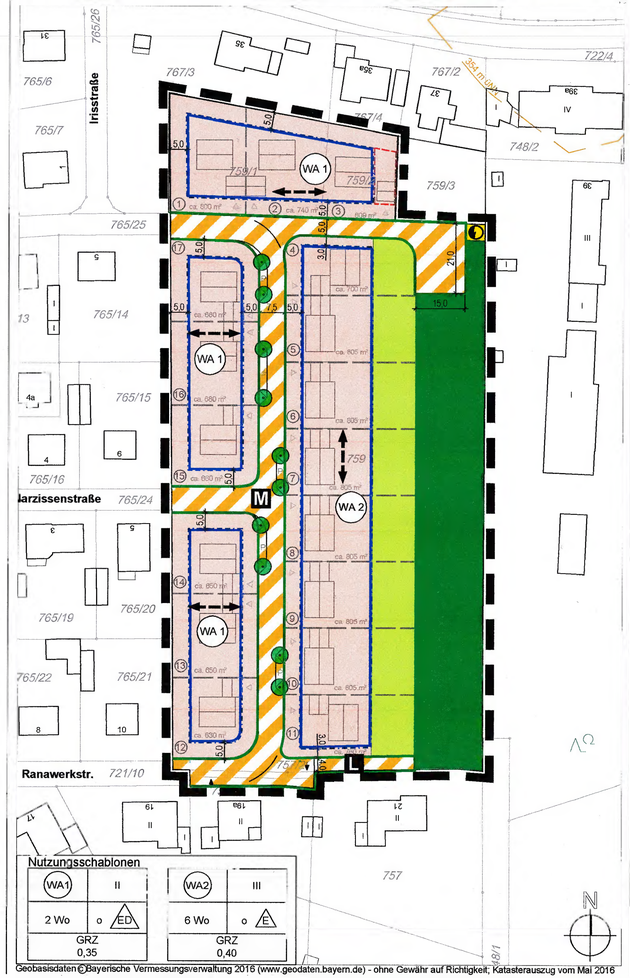
Stadt Schwandorf
Schwandorf, 15.11.2016

Andreas Feller
Oberbürgermeister

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLATZHALTER PLAN



LEGENDE:

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — *PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.*

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16 und 22 BauNVO)

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 — *PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3.*

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung *PlanzV 90; Anlage Punkt 1.1.3.*	max. zulässige Vollgeschosse *PlanzV 90; Anlage Punkt 2.7.*
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Wo) *PlanzV 90; Anlage Punkt 1.5.*	Bauweise o = offen *PlanzV 90; Anlage Punkt 3.1.* E zulässig = nur Einzelhäuser *PlanzV 90; Anlage Punkt 3.1.1.* ED zulässig = nur Einzel- und Doppelhäuser *PlanzV 90; Anlage Punkt 3.1.4.*
Grundflächenzahl (GRZ) *PlanzV 90; Anlage Punkt 2.5.*	

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze — *PlanzV 90; Anlage Punkt 3.5.*

GA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen und Carports — *PlanzV 90; Anlage Punkt 15.3.*

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)*

M — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.3.*

L — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.3.*

Straßenbegrenzungslinie — *PlanzV 90; Anlage Punkt 6.2.*

Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

öffentliche, gliedernde Grünfläche zum Immissionsschutz

private Grünfläche

zu pflanzender Baum im Bereich der Verkehrsflächen gem. textlichen Festsetzungen — *PlanzV 90; Anlage Punkt 13.2.*

Flächen für Versorgungsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)* — *PlanzV 90; Anlage Punkt 7.*

Fläche für eine Versorgungsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

Sonstige Planzeichen

zwingende Richtungen des Hauptfirstes

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

325 — Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer

65 — Bebauung Bestand

ca. 20 m² — Bauparzellen mit Grundstücksgröße, Nummer, Aufteilung und Zufahrt (Vorschlag)

öffentlicher Stellplatz (Vorschlag), zum Teil mit Straßenbäumen
Eine Festlegung / konkrete Lage erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat in der Sitzung vom 22.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 "WA Kranzlohacker", Klardorf im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen (§ 13 a BauGB).

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit über die Planung erfolgte am 10.05.2016 (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit über die Planung hat vom 17.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 stattgefunden.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 20.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 "WA Kranzlohacker", Klardorf gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „WA Kranzlohacker", Klardorf mit der Begründung in der Fassung vom 20.07.2016 wurde in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 06.09.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegt .
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 27.07.2016 hingewiesen.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „WA Kranzlohacker", Klardorf mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können mit Schreiben vom 27.07.2016 mit der Frist 1 Monat ab Zugang beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat am 07.11.2016 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88 "WA Kranzlohacker", Klardorf in der Fassung vom 05.10.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Ausgefertigt

Stadt Schwandorf
Schwandorf, 15.11.2016
Andreas Feller
Oberbürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 88 „WA Kranzlohacker", Klardorf wurde am 16.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88 "WA Kranzlohacker", Klardorf in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Schwandorf
Schwandorf, 16.11.2016
Andreas Feller
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG

NR. 88 "WA Kranzlohacker", Klardorf

Große Kreisstadt Schwandorf

Übersichtslageplan M = 1:5.000

FlNr. 721/10(TF), 757/2, 757/3, 759, 759/1, 759/2, 759/3 der Gmkg. Klardorf

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1:1.000
mit Verfahrensvermerken

STAND 05.10.2016

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\BPlan_Kranzlohacker\Planung\Kranzlohacker PLUA 05.10.2016_Satzung.dwg

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Grünflächen zum Immissionsschutz
- private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO
§ 13 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störendes Kleingewerbe ist im Einzelfall im Rahmen einer Befreiung insbesondere unter Würdigung des Umfanges zu entscheiden.

Die übrigen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 17 BauNVO und § 19 BauNVO

GRZ

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Teilfläche **WA 1** des allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** und in der Teilfläche **WA 2** des allgemeinen Wohngebiet von **0,4** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des gesamten Grundstücks maßgebend; nicht nur die Fläche des Baufeldes, sondern auch die der privaten Grünflächen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

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

II / III

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden bei den Hauptgebäuden maximal drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist sowohl im Wohngebiet WA 1 als auch im Wohngebiet WA 2 max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 WE / 6 WE

Im allgemeinen Wohngebiet werden je Wohngebäude als Höchstmaß festgesetzt:

WA 1: 2 WE

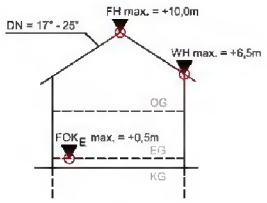
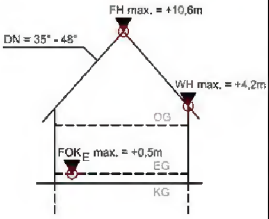
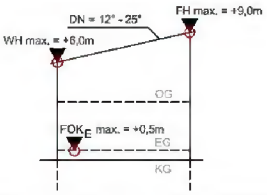
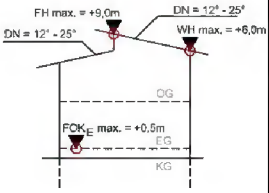
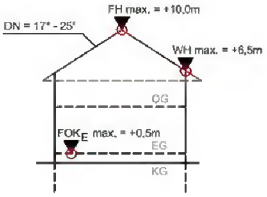
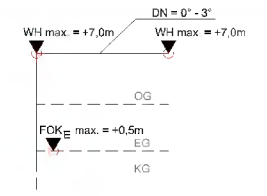
WA 2: 6 WE

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Hauptgebäude

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

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewählten Gebäudetyp (Typ A bis Typ F) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK_E max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:

		WA 1			WA 2		
Typ A	Systemskizze (WA1)	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Flaches Satteldach (SDf)		Dachneigung von/bis:		17° - 25°	Dachneigung von/bis:		17° - 25°
		max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,3 m 0,5 m	max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,3 m 0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m	max. Wandhöhe:		9,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m	max. Firsthöhe:		12,5 m
Typ B	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Steiles Satteldach (SDs)		Dachneigung von/bis:		35° - 48°	Dachneigung von/bis:		35°- 40°
		max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,3 m 0,5 m	max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,3 m 0,5 m
		max. Wandhöhe:		4,2 m	max. Wandhöhe:		7,5 m
		max. Firsthöhe:		10,6 m	max. Firsthöhe:		12,5 m
Typ C	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Pultdach (PD)		Dachneigung von/bis:		12° - 25°	Dachneigung von/bis:		12°- 25°
		max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 1,5 m	max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 1,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m	max. Wandhöhe:		9,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m	max. Firsthöhe:		11,5 m
Typ D	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Versetztes Pultdach (VPD)		Dachneigung von/bis:		12° - 25°	Dachneigung von/bis:		12°- 25°
		max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 1,5 m	max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 1,5 m
		max. Wandhöhe:		6,0 m	max. Wandhöhe:		9,0 m
		max. Firsthöhe:		9,0 m	max. Firsthöhe:		11,5 m
Typ E	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Walmdach (WD)		Dachneigung von/bis:		17° - 25°	Dachneigung von/bis:		17°- 25°
		max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 0,5 m	max. Dachüberstand:	Ortgang Traufe	0,5 m 0,5 m
		max. Wandhöhe:		6,5 m	max. Wandhöhe:		9,5 m
		max. Firsthöhe:		10,0 m	max. Firsthöhe:		12,5 m
Typ F	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung			Ausbildung und max. Höhenentwicklung		
Flachdach (FD)		Dachneigung von/bis:		0°-3°	Dachneigung von/bis:		0°- 3°
		max. Wandhöhe:		7,0 m	max. Wandhöhe:		10,0 m

Weiter wird für die Gebäudetypen A bis F eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

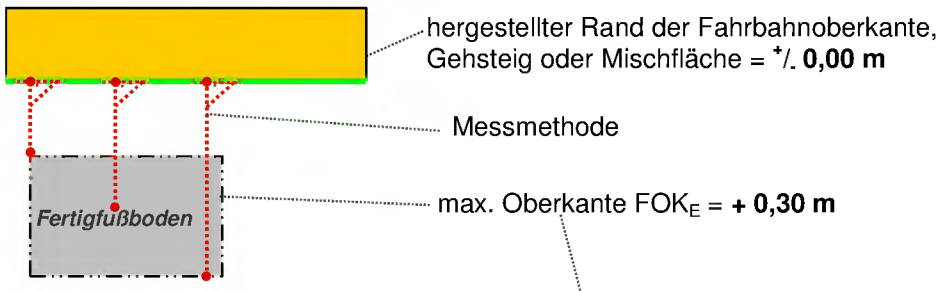
- Ermittlung der Wandhöhe:
  Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK_E) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Ermittlung der Firsthöhe:
  Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK_E) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).
  Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und sind ausnahmsweise zulässig.

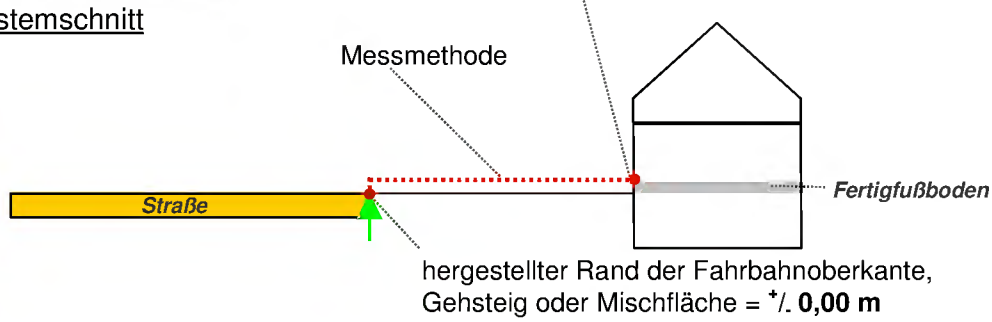
Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK_E max.) beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der Erschließungsstraße, von der aus die jeweilige Grundstückserschließung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB; Kanal) erstmalig hergestellt wird. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

Systemgrundriss



Systemschnitt



Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

2.1 Bauweise

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

Für das Allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

o

Es sind in der Teilfläche WA 2 nur Einzelhäuser, in der Teilfläche WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

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

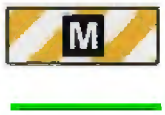
Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind (z.B. Garten-, Geräte-, Gewächshäuser, Pavillons etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung müssen ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)



Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie. Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (L)

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

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

§9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB

4. Versorgungsanlagen

4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des allgemeinen Wohngebiets. *§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

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

4.2 Führung von Versorgungsleitungen

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

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

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1 Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 BayBO

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

5.2 Anbauten

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und gestalterisch dem Hauptgebäude nachzubilden. Bei eingeschossigen Anbauten und Wintergärten bis zu einer Gesamthöhe von 3,80 m (gemessen von der Oberkante der hergestellten Fußbodenoberkante FOK) sind auch flacher geneigte Dächer, Flachdächer, sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig. Ausgenommen hiervon werden Zwerchbauten, die bauliche Gestaltung dieser Anbauten wird unter Punkt 5.3.5 geregelt.

5.3 Dächer

SD
PD
VPD
WD
FD

5.3.1 Dächer

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächer ≥ 17° nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis

anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Für Dächer unter 17° Dachneigung sind über dies hinaus auch Metalleindeckungen in der naturbelassenen Metallfarbe und den Farbtönen der Ziegeldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.

5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

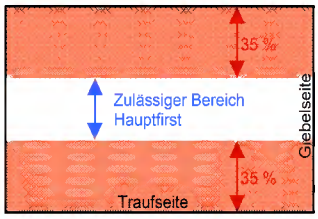
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Die festgesetzte Richtung sowie Lage der Firste der Hauptgebäude ist auch bei Nebengebäuden zwingend, sofern diese nicht richtungslos sind (quadratisch, rund oder vieleckig). Bei Nebengebäuden ohne Dachfirst (richtungslos und Flachdach) entfällt die Bindung an die Firstrichtung.

Eine Abweichung von der Firstrichtung um max. 15° ist ausnahmsweise zugelassen. Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

Der Hauptfirst ist bei den Bautypen A, B, und E nur baukörpermittig zulässig.

Der Hauptfirst bei Bautyp D muss einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach).

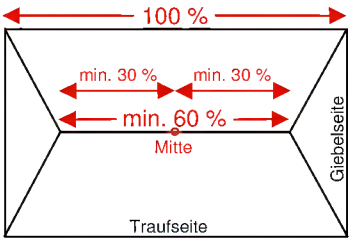
Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach



Der Hauptfirst bei Bautyp E muss eine Mindestlänge von 60 % der Gebäudelänge (traufseitige Außenwand) aufweisen. Diese ist in das Verhältnis zu setzen von der äußeren Wandoberfläche der giebelseitigen Außenwände zu den äußeren Punkten der des Firstes an der Oberseite Dachhaut.

(vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).

Systemskizze Dachaufsicht Walmdach



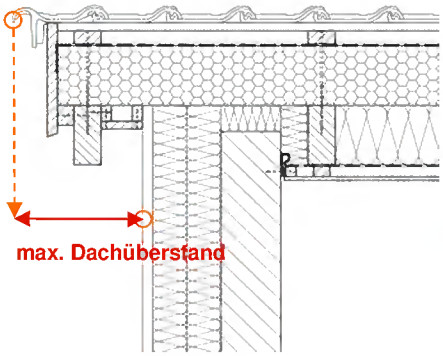
5.3.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von ≥ 35° zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Außenwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen. Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf nur ein Gaubentyp gewählt werden.

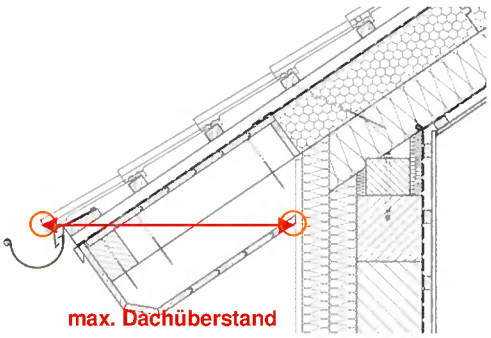
Ermittlung der Dachüberstände:

Die unter Punkt 1.2.4 festgesetzten maximalen Dachüberstände je Gebäudetyp sind bindend. Sie sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Ortgang und Traufe).

Systemskizze Ortgang



Systemskizze Traufe



5.3.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw.) sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

Auf Flachdächern dürfen technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie abweichend von der Dachneigung angebracht werden. Sie dürfen hierbei jedoch nicht die Attika überragen.

5.3.5 Zwerchgiebel und Querbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in Länge weniger als 1/3 und in der Breite weniger als 1/3 der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

5.4 Unterkellerungen

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der daraus resultierenden notwendigen Grundwasserhaltung bei Unterkellerungen, werden diese ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die Bestandsgebäude zu vermeiden.

5.5 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der hergestellten Geländeoberfläche oder Hecken zulässig.

Mauern sind als Einfriedung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durchlässig (durch Öffnungen/Unterbrechungen) gestaltet werden.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem hergestellten Straßenniveau nicht überschreiten.

Sichtschutzmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen sind je Baugrundstück maximal bis insgesamt 6,00 m additiver Länge und 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

5.6 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Art. 47 BayBO i.V.m. Stellplatzsatzung SAD

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22. Dezember 2008, geändert durch Satzung vom 5. Dezember 2014.

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

5.7 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

5.7.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Die bestehenden Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches sind exakt einzuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind hier, mit Ausnahme der nachstehend getroffenen Festsetzung, unzulässig:

Böschungen zur Anpassung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.7.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die zentralen Erschließungen (öffentliche Verkehrsflächen) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das fertige Höhenniveau der zentralen Erschließungen exakt anzupassen. Die Anpassung muss mindestens 2,00 m in das eigene Grundstück hineinreichen. Der Abstand ist parallel zur hergestellten Kante der öffentlichen Erschließung zu messen.

5.8 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Wird ein Hauptgebäude in der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebietes auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung, in der Wahl der Gauben, Zwerchbauten und Wandmaterialien dem Vorbauenden exakt anzupassen.

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Landwirtschaft

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

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

Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nach Kenntnisstand der Stadt nicht im Altlastenkataster erfasst. Eine weitere Klärung erfolgt im Verfahren durch Beteiligung der Fachstelle am Landratsamt Schwandorf. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Kampfmittel

Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges sind im Satzungsbereich nicht bekannt.
Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Bei Erdarbeiten empfiehlt es sich daher, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „WA Kranzlohacker" ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bei der Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnde Sträuchern ist ein Regelabstand von 2,50 m zwischen den geplanten Pflanzorten und den Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Erschließung mit Erdgas

Zur Versorgung des Planbereichs mit Erdgas durch den Versorgungsträger ist die Verlegung neuer Anschlusspunkte und Leitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Erschließung mit Kabelfernsehen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Kabelfernsehen durch die Kabel Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Leitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

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

Fernstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Bundesautobahn und der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können.

Die Baulastträger tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwandorf gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG: *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie z. B. Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie notwendige Vorkehrungen gegen Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.
Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.
Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, zuletzt geändert 22.07.2014 (GVBl S. 286) und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBl 2009 Seite 4 hingewiesen.
Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.
Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.
In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Schonender Umgang mit Boden (BBodSchG)

Der Vorhandene Oberboden ist fachgerecht ohne starke Verdichtungen abzutragen, seitlich in Oberbodenmieten von maximal 2 m Höhe zu lagern und nach den Baumaßnahmen wieder auf dem Grundstück anzudecken. Abzufahrender Unterboden ist fachgerecht zu entsorgen. Übermäßige Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Böschungen / Abgrabungen

Bei Abgrabungen bzw. Böschungen ist aufgrund des stark sandigen Bodens auf einen ausreichend flachen Winkel (< 45°) zu achten.

Immissionsschutz

Zur Bebauung des Plangebiets wurde 2008 von der Firma GEO.VER.S.UM eine Geräusch-Immissionsprognose erstellt, die diesem Bebauungsplan im Teil F als Anlage 3 beiliegt.
Das Ergebnis dieser Prognose wird in beiliegenden Isophonenkarten erläutert. Eine Bebauung ist folglich auch unter Berücksichtigung der Lärmbelastung ausgehend vom Rana- Werk und der Verkehrslärmbelastung möglich.
Der 35 m breite Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze (zum Rana- Werk) ist aufgrund der Immissionsprognose zum Wohnen nicht geeignet (Überschreitung der Orientierungswerte) und dient deshalb als trennende und abschirmende Grünfläche.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden. (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO).

Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum

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

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

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

Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand Dezember 2015 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.
Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

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

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Aufgrund der Flächengröße von weniger als 20.000 m², sowie der Lage im Innenbereich und der geplanten Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.
Folglich kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso entfällt eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, sowie der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, worauf in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.05.2016 ausdrücklich hingewiesen wurde (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 17.05.-03.06.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung zu informieren und ggf. zu der Planung Stellung zu nehmen. Auch hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 10.05.2016 hingewiesen.

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

1. Allgemeines

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 und im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt. Sie stellt sich heute als wichtiges Versorgungs- und Bildungszentrum dar. Der Einzugsbereich umfasst derzeit im Wesentlichen den Landkreis mit über 140.000 Einwohnern.

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 B 15 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ÖPNV-Netz.

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

Schwandorf weist ein gutes Arbeitsplatzangebot auf. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Oberpfälzer Seenland, die Schulen, Bildungs- und Kultureinrichtungen kommen den verschiedensten Interessen entgegen. Das Angebot an sozialen und medizinischen Einrichtungen gewährt Hilfe in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

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

2. Beschreibung des Baugebiets

2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff

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 an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 40 km nördlich des Oberzentrums Regensburg und ca. 25 km südöstlich des Oberzentrums Amberg.
Das Plangebiet "WA Kranzlohacker" befindet sich im südlichen Stadtgebiet am südöstlichen Ortsrand des Stadtteil Klardorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,85 ha.

Quelle:Googlemaps

Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	**18.224,6 m²**	**100,00 %**
Wohnbauflächen	10.387,3 m²	57,0 %
WA 1	*6.112,0 m²*	*33,5 %*
WA 2	*4.275,3 m²*	*23,5 %*
Straßenverkehrsflächen	2.645,9 m²	14,5 %
Fläche besonderer Zweckbestimmung (Elektrizität)	30,0 m²	0,2 %
Grünflächen öffentlich	3.107,4 m²	17,1 %
Grünflächen privat	2.038,7 m²	11,2 %

2.2 Nutzung

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

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

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

Es handelt sich um anthropogen überprägte landwirtschaftliche Produktionsflächen. Der Bestand lässt daher auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

2.3 Topographie

Das Gelände ist relativ eben und nur schwach gleichmäßig nach Südwest geneigt.

Dabei liegen die Bestandshöhen bei:

- ca. 354 m ü.NN an der Klardorfer Straße (nördliche Grenze des Plangebiets) und
- ca. 352 m ü.NN an der südlichen Grenze des Plangebiets

2.4 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von privaten Grundstücken teilweise mit bestehender Bebauung
- im Süden von privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung
- im Osten vom Betriebsgelände der Fa. Rana- Werk GmbH
- im Westen von privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung

Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar östlich anschließend befindet sich jedoch das Betriebsgelände des Rana-Werks. Voruntersuchungen hierzu wurden von der Firma GEO.VER.S.UM bereits durchgeführt. Unter Einhaltung notwendiger Abstände ist eine Bebauung uneingeschränkt möglich. Es wird dennoch empfohlen, bei der Errichtung neuer Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) vorzusehen (siehe Teil F, Anlage 3).

Luftbild Geltungsbereich

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets ist bereits durch drei auskömmlich dimensionierte Zufahrten im Westen vorbereitet. Die bestehenden Straßen werden fortgeführt und durch einen Ringschluss miteinander verbunden. Das Baugebiet wird so an Klardorf angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Einmündung der Klardorfer Straße in die Zielheimer Straße in ca. 650 m westlicher Entfernung und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung in die Kernstadt.

Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist über das bestehende Netz gegeben.

2.6 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastung ist eine mögliche Immission durch das nahe gelegene Werksgelände der Fa. Rana- Werk GmbH. Auch können von den landwirtschaftlichen Produktionsflächen zeitweise Emissionen im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung ausgehen.

Weitere Belastungen wie Erschütterungen, Lärmbelastungen oder elektromagnetischen Feldern können durch die östlich verlaufende Bahnlinie Hof – Weiden – Regensburg entstehen.

2.7 Sozialstruktur

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

Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat Bayern die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in strukturschwächeren Räumen nimmt die Bevölkerung bei überdurchschnittlichem Anstieg des Anteils älterer Menschen ab. Der demographische Wandel wirkt sich so zunehmend auf die Tragfähigkeit sozialer und technischer Infrastrukturen wie etwa Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen für ältere Menschen aus. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu.

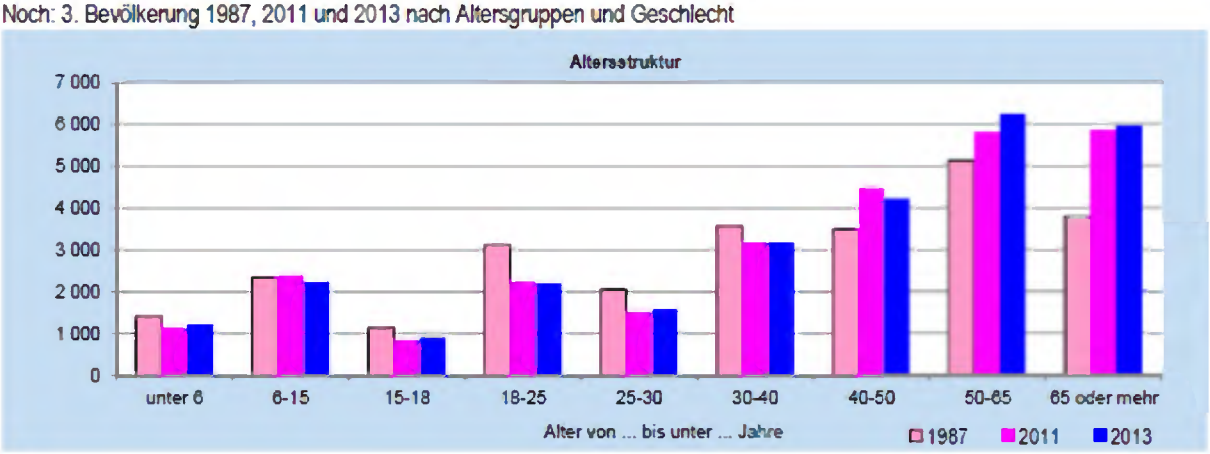
Generell lässt sich feststellen, dass die Menschen in den hochtechnisierten Ländern älter und die geborenen Kinder mit jeder Generation weniger werden. Auch wird die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung von Migranten mit unterschiedlichen Bildungsvoraussetzungen vielfältiger.

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

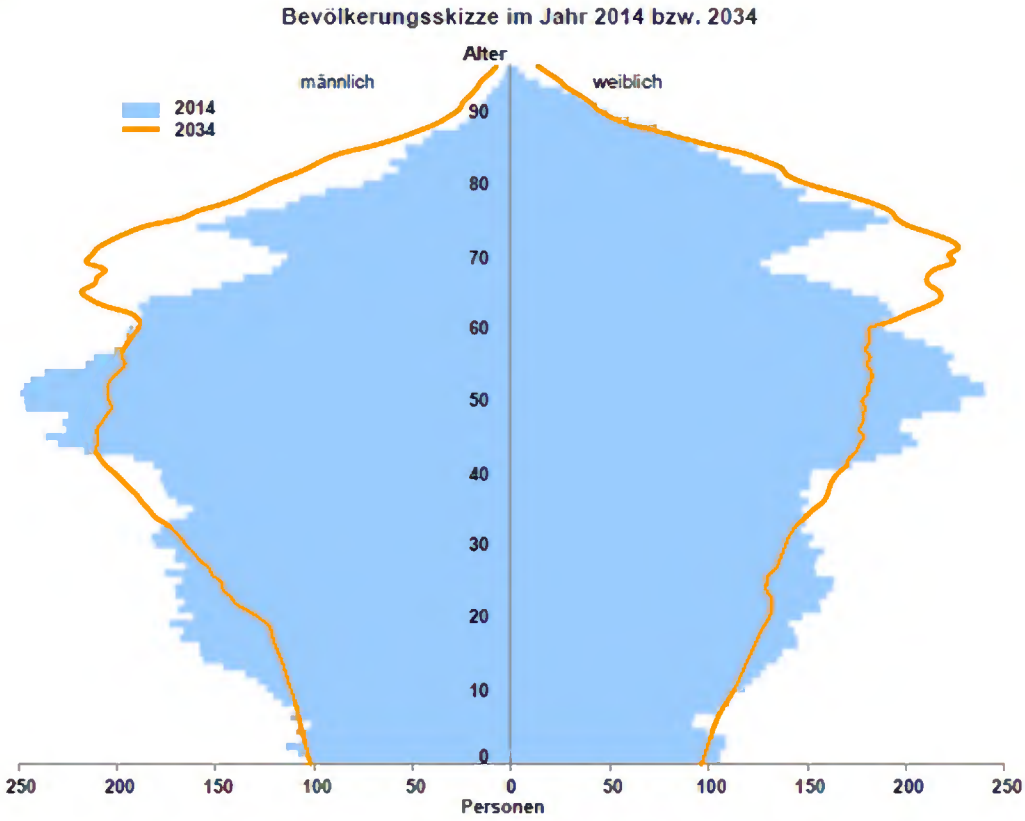
Gemäß Statistik kommunal 2014 für die Große Kreisstadt Schwandorf herrschen in Schwandorf überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Das Gro ist dem gut bürgerlichem Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Der Anteil von ausländischen Mitbürgern liegt bei 5,0 %.

Bei der Altersstruktur überwiegt der Anteil der 50 – 65 Jährigen *(vgl nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur Statistik kommunal 2014)*.

Noch: 3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2013 nach Altersgruppen und Geschlecht



Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 65 und 75 Jahren ist bis zum Jahr 2034 zu rechnen *(vgl nachfolgendes Diagramm Demographiespiegel Bayern, Stadt Schwandorf)*.



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

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

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

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

Das **LEP 2013** nennt für den für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. z.T. auch in die vorbereitende Bauleitplanung durch das LEP 2006 eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

***(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

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

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

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

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

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

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

4.2 Straßeninfrastruktur

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

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

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

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

A I Übergeordnete Ziele

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

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

B II Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

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

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

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

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

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

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

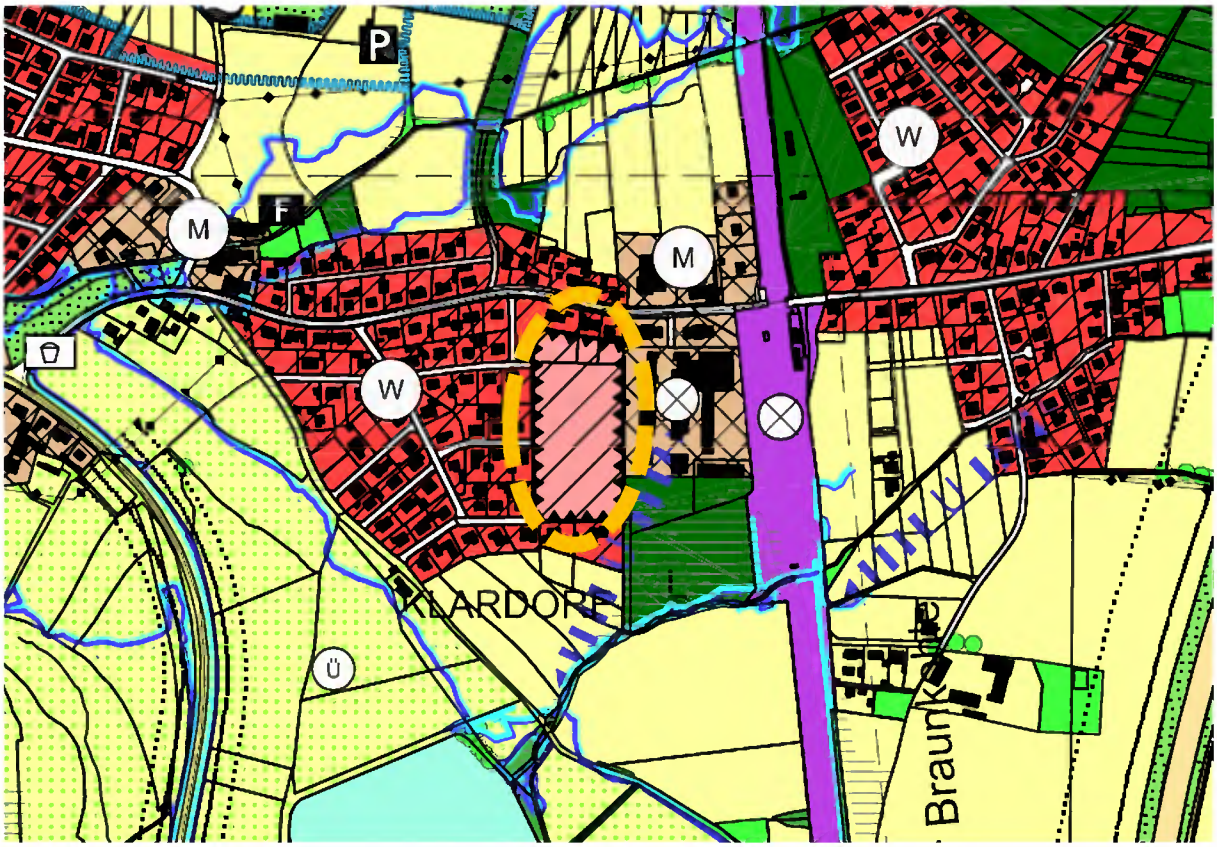
Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes.
Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht u.a. hier Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor.

Das Plangebiet "Kranzlohacker", Klardorf wird hier nach gebotener Planungsschärfe gem. § 5 Abs. 2 BauGB u. § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Ferner formuliert der vorbereitende Bauleitplan das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung der als Arrondierungsmaßnahme gedachten Entwicklung (vgl. nachfolgender Auszug aus der wirksamen FNP- Darstellung).

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



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 18.03.2010

4. Planungsziele

4.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche soll zugunsten einer arrondierenden, wohnbaulichen, Entwicklung des Stadtteils Klardorf aufgegeben werden.

Dieses Vorgehen entspricht in Teilen u. A. den Zielsetzungen des LEP wonach vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden soll.

Die Ausweisung von Bauland an einem leistungsfähigen Verkehrsweg schafft Potentiale für eine geordnete Siedlungstätigkeit an dieser Entwicklungsachse. Sie kann zudem als Instrument angesehen werden, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da durch diese Ausweisung Bauland (ca. 18 Parzellen) an einem Standort auf dem Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn (Verbindung zu den Oberzentren Regensburg und Weiden), sowie zum nahegelegenen Klausensee und den damit verbundenen Erholungs- und Freizeitnutzungen attraktiv ist.
Außerdem kann sie als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise beitragen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen inmitten eines vorhandenen Siedlungsbereiches.

Gemäß FNP soll der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2020 mit 80% veranschlagt werden.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten:

- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- attraktive landschaftliche Umgebung des Stadtteils,
- günstige Anbindung an das Fernstraßennetz (B 85, A 93),
- hochwasserfreie Lage
- Schließung einer baulichen Lücke im Ortsgefüge
- Verringerung von Konflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung

Die genannte, städtebaulich begründete Situation, welche sowohl orts- und landschaftsplanerische Belange betrifft, erfordert nach Abwägung der Eigentumsbelange die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung mit einer funktionsfähigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.
Die langfristigen städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88 “WA Kranzlohacker“, Klardorf gesichert werden. Beginn der Erschließungsrealisierung ist voraussichtlich im Frühjahr 2017.

4.2 Erschließung

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

Die innere Erschließung soll durch die Verbindung der bestehenden Straßenenden durch eine Ringstraße umgesetzt werden. Sekundär werden die hinterliegenden Bestandsgrundstücke durch hiervon abzweigende Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet.

Zur innergebietlichen Beruhigung sind die zu bauenden Straßen als Verkehrsmischflächen ohne Hochborde vorgesehen. Die Ausbildung von versetzten Parkbuchten beruhigt ferner den Durchgangsverkehr und stützt die Zielsetzung einer innergebietlichen Beruhigung.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gebotenen Bedarf soll ausreichend dichter Raum mit einer Überleitungsfunktion zur angrenzenden Mischgebietsnutzung der Fa. Rana-Werk GmbH entstehen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist demgemäß die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt und die aneinandergrenzenden Nutzungen aufeinander abgestimmt werden. Dem künftigen Trenngrün kommt hierbei große Bedeutung zu. Es soll ein gestalterisch- und funktioneller Übergang zwischen Siedlung und Gewerbenutzung entstehen, welcher eine Einbindung der Baumassen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange ermöglicht. Die bestehende Gewerbenutzung soll durch die näher rückende Wohnbebauung nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden, ebenso soll ein attraktives neues Wohnumfeld geschaffen werden. Der Bereich soll als einheitlich- funktionelles Gefüge wahrgenommen werden um neuen Lebensraum zu schaffen, mit dem sich die Bürger identifizieren und in dem sie sich wohlfühlen können.

4.4 Erholung

Zusätzliche öffentliche Erholungsflächen sollen im Rahmen der Planung im Bereich der Grünflächen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Hier soll ein begrünter Trennstreifen zwischen bestehender Gewerbenutzung und dem neuen Baugebiet entstehen, der einen neuen Grün- und Erholungsraum schafft.

Auch die Erholungsfunktion auf den neu zu entwickelnden privaten Grünflächen soll künftig gegeben sein.

4.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die Grünstrukturen sollen erhalten und innerhalb des Planungsbereiches durch eine überwiegend potenzielle natürliche Vegetation ergänzt werden, um so einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

4.6 Infrastruktur

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

4.7 Wirtschaft

Das Potenzial am Standort ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes vorwiegend in einer wohnbaulichen Entwickelung zu suchen. Ziel des Bebauungsplanes ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. diese zu erhalten. Er soll dazu beitragen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zu sorgen. Dies entspricht auch dem planerischen Grundsatz einer Harmonisierung zur Vermeidung von Missverhältnissen zwischen Wohnen und Arbeiten. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinde trägt über dies dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen. Beschränkungen hinsichtlich einer konkurrierenden gewerblichen Nutzung und Funktion, der Vorrang einzuräumen wäre, bestehen am Standort nicht. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum entgegen. Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit am Standort bestehen. Es wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten, da mehr humane Ressourcen Arbeitsortnah zur Verfügung gestellt werden können. Ferner kann so eine Steigerung der Kaufkraft im Nahumfeld generiert werden. Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

4.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort (Punkt 2.7) herrschen generell in der Stadt Schwandorf, bedingt durch die räumliche Lage, positive Rahmenbedingungen mit überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse ohne größere Segregationstendenzen. Nach den Prognosewerten ist jedoch eine altersstrukturelle Verschiebung hin zu einem relativ hohen Anteil der Rüstigen zu erwarten, welcher es u. A. zu begegnen gilt.

Basierend auf den Erkenntnissen seit der Nachkriegszeit ist festzustellen, dass sog. Einfamilienhausgebiete nach Schaffung einem etwa 30 bis 40 jährigen Zyklus unterworfen sind, bis diese durch neue Nutzer "revitalisiert" werden. Der Nutzertypus ist hierbei überwiegend Homogen. Ziel dieser Ausweisung ist daher die Schaffung von Wohnraum für diese Nutzergruppen auf auskömmlichem Raum. Durch die Variationsmöglichkeit von Grundstücksgrößen, frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Wohneinheiten, gesteuert durch ein Höchst- und Mindestmaß, soll ein möglichst breites Spektrum hinsichtlich des Alters, der Familiengröße und sozialer Verhältnissen angesprochen werden. Dies begünstigt insgesamt heterogene Bedingungen und erzeugt Anreize für soziostrukturelle Migration.

Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zu den Erholungsräumen attraktiv ist.

4.9 Gender Mainstreaming

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

Checkliste Bebauungsplanung	
Funktionsmischung/ **Vermeidung von Monostrukturen**	
Gemischte Stadt- und Quartierstruktur	Zulässig sind im Baugebiet: Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe
Ausweisung von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten	Netzartige Struktur von Freiräumen: Wohnungsnahe Grünflächen Wohnungsnahe Freizeitflächen (Klausensee)
Sicherung wohnungsnaher Versorgung	Nahversorgung im Ortsteil Klardorf vorhanden

Nutzungsqualität des Wohnumfeldes/ Nutzungsvielfalt des Außenraumes	
Wohnungsnahen Erholungsraum sichern	Grün- und Erholungsflächen mit dem Fahrrad erreichbar
Frei- und Grünflächen mit flexibler Nutzbarkeit	Grünflächen vielfältig nutzbar (Aufenthalt, Erholung unter Baumschatten, Kommunikation, Rückzug)
Private Freiflächen	Grundstückgrößen ausreichend groß zur qualitätsvollen Nutzbarkeit
Lage der wohnungsbezogenen Freiflächen	In sonniger/ halbschattiger Lage
Fläche für Gemeinschaftsanlagen	Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen als Begegnungs-/Kommunikationsort
Kinderspielplätze	in 5- 10 Gehminuten Entfernung (700m)
Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe	In ausreichender Zahl vorgeschrieben
Gebäudestrukturmischung/ Soziale Mischung	
Mischung- unterschiedlicher Bau- und Wohnungsformen	Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Doppelhausbebauung. Im WA2 ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich Gemischte Alters- und Sozialstruktur, ermöglicht den Aufbau eines sozialen Netzes
Erreichbarkeit und Mobilität	
Wegeführung: Straßen-/Wegenetz, ÖPNV	Differenzierte Wegeführung, Rad-, Fußwege parallel zu Straßen
Erreichbarkeit von Arbeitsstätten	Anbindung an übergeordnetes Straßennetz und ÖPNV vorhanden
Erreichbarkeit von: Allgemeinen Versorgungseinrichtungen / Infrastruktureinrichtungen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, KiTas, etc) Grün- und Freiflächen Spiel- und Sporteinrichtungen	in 5- 10 Gehminuten Entfernung bzw. über die Anbindung an den ÖPNV Gute Erreichbarkeit erleichtert die Vereinbarkeit von Familien- und Versorgungsarbeit, ermöglicht das selbstständige Unterwegs sein von Kindern. Ältere oder behinderte Menschen sind auf eine gute Erreichbarkeit ohne PKW angewiesen.
Anbindung an die Innenstadt	Anbindung durch den ÖPNV

Vernetzung der Freiräume, Übergänge zwischen einzelnen Quartieren sichern	Durchlässigkeit der Gebiete durch übergeordnete Fusswege → Anbindung an das benachbarte Ortszentrum und den Erholungsraum
Sicherheit durch bauliche Gestaltung/ Übersichtlichkeit	
Übersichtlichkeit schaffende städtebauliche Struktur	Raumbildende Bauweise
Schaffung eindeutiger Straßenräume	Gebäudeanordnung, die Orientierung ermöglicht
Überschaubare Grundstückseinfriedungen	Höhe entsprechend der dahinter liegenden Nutzung begrenzt, um Sichtbeziehungen zu ermöglichen
Sicherheit der Verkehrswege	
Minimierte Fahrbahnbreiten im Wohngebiet	Platzsparende Anlage von Mehrzweckstreifen im Fahrbahnbereich
Wegeführung angenehm und sicher	Haupt- und Nebenwege mit Wahlmöglichkeiten; Fußwegeverbindung entlang der Verkehrsachse

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und zur Schließung einer baulichen Lücke innerhalb des Ortsgefüges.

Bedingt durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Mischgebietsfläche und dem planungsrechtlich beabsichtigten Schwerpunkt Wohnen werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu vermeiden.

Zulässig ist jedoch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. So kann zum einen gegebenenfalls der steigende Bedarf nach Mietwohnraum gedeckt werden, als auch durch die größere Gebäudekubatur und die festgesetzte Ausrichtung der Gebäude eine abschirmende Wirkung zwischen den beiden Nutzungsbereichen erzielt werden.

Die Herstellung einer immissionsdämpfenden Verbindungszone zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen wird durch die Festsetzung einer allgemeinen Grünfläche und der Bepflanzung dieser gesichert. Die festgesetzten Pflanzungen begünstigen die Einbindung in das Landschaftsbild und tragen zur Steigerung des Erholungswertes bei. Die Durchgrünung der Straßen gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Baugrenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszugestalten.

Eine Überschreitung der Baugrenze auch in geringfügigem Ausmaß, wie in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig, wird hiermit ausgeschlossen.

Begründet wird dieser Ausschluss mit der planerisch gewollten Ausbildung einer Vorgartenzone, um in dem entsprechend dicht bebauten Gebiet auch im Straßenraum keine Enge, sondern Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen. Zudem kann so das Privatgrundstück auch auskömmlich zum Parken und Lagern etwaiger Gerätschaften genutzt werden, ohne den Straßenraum hier belasten zu müssen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA 1 liegt bei 0,35 um zum einen flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im WA 2 auf 0,4 der Zielsetzung zur Bereitstellung von günstigem und kompaktem (Miet)wohnraum Rechnung getragen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert möglich. Die privaten Baugrundstücke können somit insgesamt bis zu 60 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden im WA 1 zwei Vollgeschosse zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Im WA 2 ist die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen zulässig, um gegebenenfalls die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und gleichzeitig eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Ferner werden Höchstgrenzen von Wohneinheiten je Einzelhaus zur Nutzungs- und Struktursicherung getroffen.

Es sind angepasst an die städtebauliche Situation und die Lage Einzelhäuser, in den Innenlagen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, zugelassen.

Die zulässigen Dachformen, inklusive den Optionen "Versetztes Pultdach" und „Flachdach", sollen zeitgemäße und energetisch optimierte Bauformen ermöglichen, zur weiteren Stützung energetisch optimierten Bauens wird zusätzlich das Pultdach zugelassen.

Vor diesem Hintergrund wird im WA 1 auch die zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt. In Zeiten knapper Ressourcen und der grundsätzlichen Möglichkeit der Ausnutzung vorhandener regenerativer Energien, wird aus Gründen der solaren Energiegewinnung die Firstrichtung so festgesetzt, dass Photovoltaik- oder Solarpaneele innerhalb der Dachflächen untergebracht werden können und auf störende Aufständerungen derselben verzichtet werden kann.

Im WA 2 wurde die Firstrichtung nur aus immissionsschutztechnischen Gründen abweichend von o. g. Vorgaben festgesetzt. Hier überwiegt die abschirmende Wirkung der Gebäudestellung aus Gründen des Lärmschutzes den positiven Aspekten der solaren Energiegewinnung gegenüber.

Grundsätzlich wird die Anbringung und Nutzung dieser Anlagen im gesamten Baugebiet empfohlen.

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei kleinen Grundstücken. Gesunde Wohnverhältnisse können so gesichert werden. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Materialien dienen der Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

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

5.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

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

Um einen Lückenschluss und die Verbindung der bestehenden Erschließungsstraßen „Pfingstrosenstraße", „Narzissenstraße" und Ranawerkstraße" zu erreichen, fiel die Wahl der Haupterschließungstrasse auf einen Ringschluss.

Planzeichnung; Stand der Planung zur Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit vom 17.05. – 03.06.2016

Zu Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wurde vorerst die kosten- und flächensparsame Erschließung über einen schmalen (landwirtschaftlichen) Weg angedacht.

Nachdem der Geltungsbereich auf Wunsch der jeweiligen Grundstückseigentümer um die beiden nordöstlich gelegenen Grundstücke erweitert wurde, wurde im Norden eine kleine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer eingeplant, um die ordnungsgemäße Erschließung sowie die Zufahrt für Kranken- und Lieferfahrzeuge zu gewährleisten.

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

Dadurch wird eine konfliktfreie und leistungsfähige Erschließung des Baugebiets gewährleistet und gleichzeitig ein harmonischer Ortsrand durch eine gleichmäßige Erschließungsstruktur ge-

5.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur und zur Herstellung eines kohärenten Ortsbildes im zu arrondierenden Bereich. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung. Die festgesetzten Baugren-

zen dienen hierbei der Raumbildung und Grundordnung zur Erzeugung einer durch Gebäude geprägten Kante gegenüber dem Straßenraum. Zur Vermeidung unangemessen hoher Firstlinien und zur Andienung an die Bestandserfordernisse erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhenlagen und Wandhöhen. Dennoch verbleibt durch die großzügige Fassung die Möglichkeit, eine Situierung und Höhenentwicklung ausreichend flexibel auszugestalten.

Die Festlegung der Firstrichtung erfolgt zum einen zur Stärkung der Raumbildung. Zum anderen trägt diese auch den Belangen einer aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie Rechnung, welche die Intension einer zeitgemäßen und energetisch optimierten Bauform stützt um eine dezentrale Versorgungssicherheit zu fördern und zu einer eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger beiträgt.

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

Aufgrund des sehr hoch anstehenden Grundwasserstandes im Baugebiet werden Unterkellerungen ausgeschlossen. Durch die hierfür notwendigen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt können negative Auswirkungen auf die Bestandsgebäude nicht verhindert werden. Um diese zu vermeiden, ist im gesamten Baugebiet auf Unterkellerungen zu verzichten.

Um den Straßenraum durch parkende Fahrzeuge nicht übermäßig zu belasten, ist auf den privaten Grundstücken das Vorhalten von Stellplätzen erforderlich. So kann die Infrastruktur entlastet werden und eine kosten- und flächensparsame Erschließung gewährleistet werden.

Aufgrund des sandigen Bodens sollen Böschungen weitestgehend vermieden werden. Zulässig sind diese ausschließlich zur Anpassung der privaten Grundstücke an die Verkehrsflächen. Hier ist jedoch darauf zu achten, dass der Böschungswinkel ausreichend flach gewählt wird. Eine Überschreitung des 45° Winkels ist nicht anzuraten.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

6.1.1 Wasserversorgung

In der geplanten neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über die Städtische Wasser und Fernwärmeversorgung gesichert.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Klardorf wird im Mischsystem entwässert. Im Baugebiet ist vorgesehen, das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Straße in den Kanal einzuleiten. Zur Bodenbeschaffenheit wurde vom Büro IFB Gauer ein Bodengutachten erstellt, das dieser Begründung als Anlage (Teil F, Anlage 4) beiliegt.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis. Die Wendeanlagen entsprechen in ihrer Dimensionierung nicht den notwendigen Abmessungen zur Befahrbarkeit mit Müllfahr-

zeugen, so dass die jeweiligen Sammelbehälter am Abholtag von den Eigentümern zur Ringstraße befördert werden müssen.

6.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Die stätische Feuerwehr im Ortsteil Klardorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den abwehrenden Brandschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach der Nr. 1.2 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist sichergestellt.

Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Plangebiets in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

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

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

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

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

6.3 Stromversorgung

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

6.4 Telekommunikation und Breitband

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

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich gem. Sachdatenbank des BLfD kein flächiges Bodendenkmal.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler i. S. des Art. 1 DSchG unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwandorf.

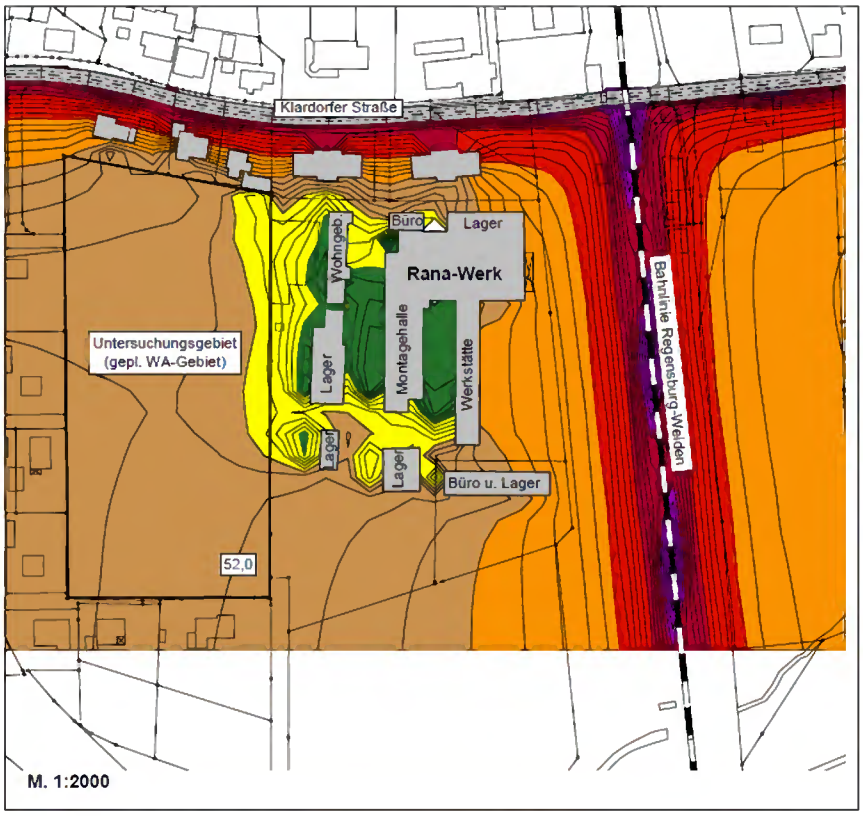
Lage der Bodendenkmäler; Auszug BayernViewer Denkmal, Ortsteil Klardorf

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

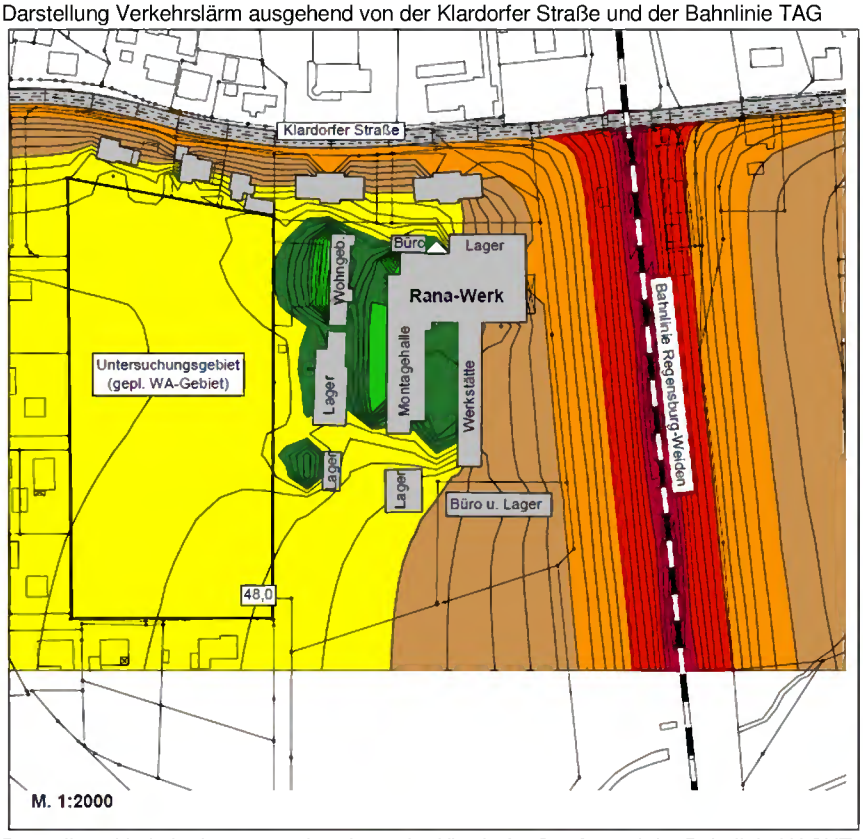
8. Immissionsschutz

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „WA Kranzlohacker" wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM eine Geräusch- Immissionsprognose erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Teil F, Anlage 3) beiliegt.

Untersucht wurde hierbei sowohl der Verkehrslärm ausgehend von der Klardorfer Straße und der Bahnlinie zu Tag- und Nachtzeitraum, als auch der Gewerbelärm, ausgehend vom Firmengelände der Rana- Werk AG.



Darstellung Verkehrslärm ausgehend von der Klardorfer Straße und der Bahnlinie TAG



Darstellung Verkehrslärm ausgehend von der Klardorfer Straße und der Bahnlinie NACHT

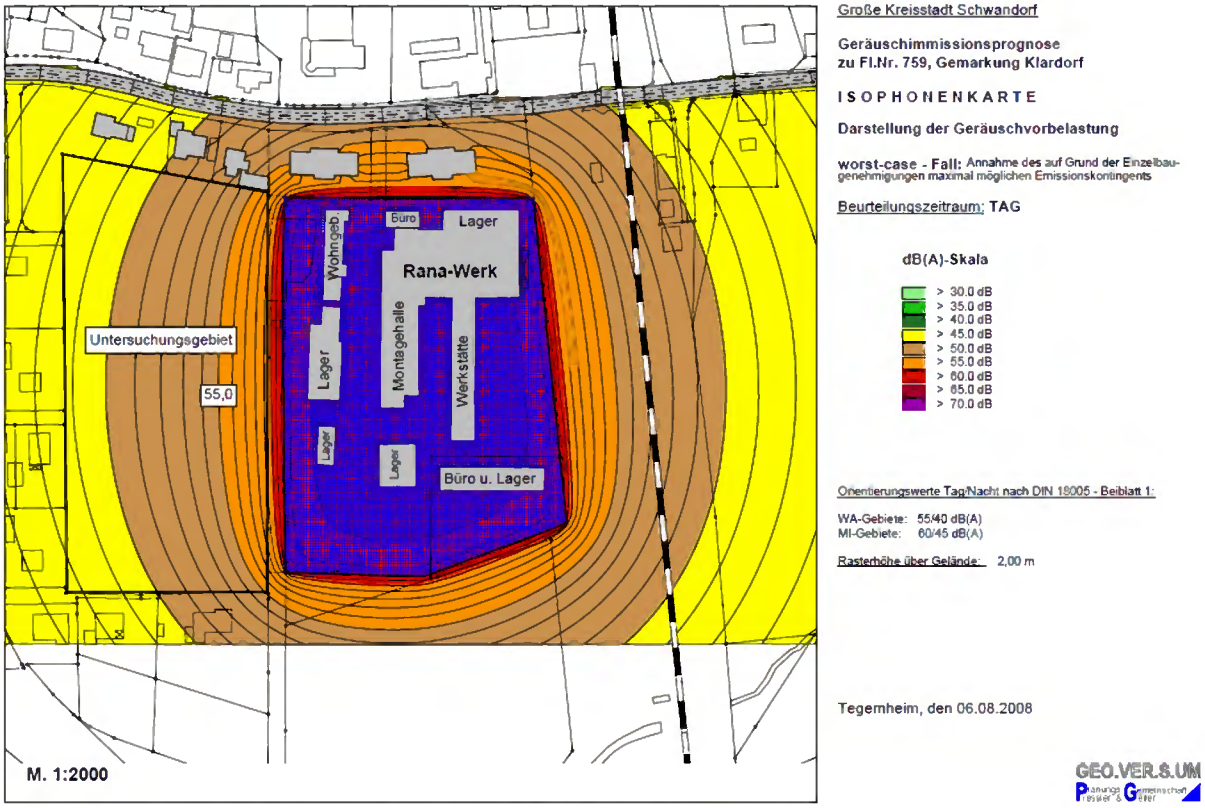
Bezüglich des Verkehrslärms stellt die Untersuchung fest, dass es bedingt durch die Bahnstrecke während der Nacht zu Überschreitungen des zulässigen Orientierungswerts zwischen 1 und 3 dB(A) kommt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Es wird dennoch empfohlen, bei der Errichtung neuer Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) vorzusehen (siehe Teil F, Anlage 3).

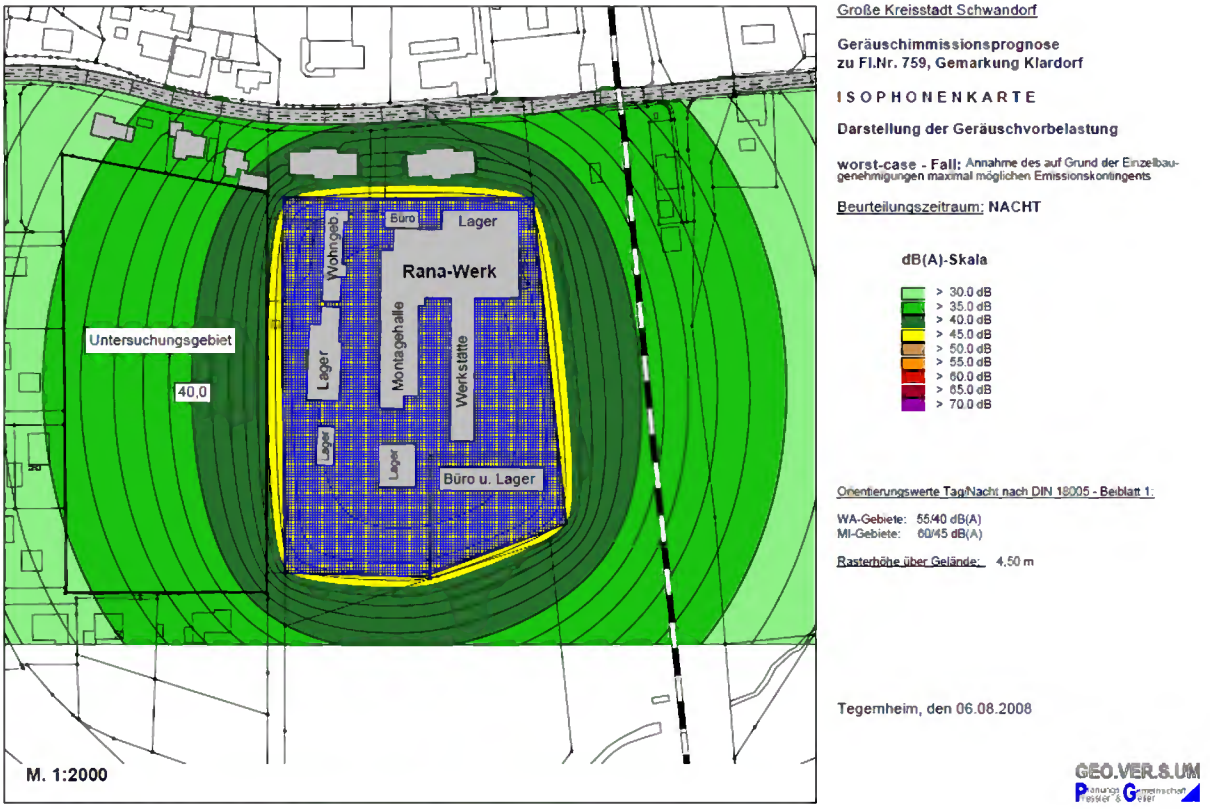
Bezüglich der Lärmemissionen ausgehend vom benachbarten Mischgebiet kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass unter Einhaltung eines Abstands von ca. 35 m zwischen den Nutzungen eine Ausweisung als Wohngebiet ohne Einschränkungen möglich ist.

Dieser Abstand wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens und daran anschließender unbebaubarer privater Grünflächen erreicht.
Der Abstand des Baufeldes (Baugrenze) zur Grenze des Firmengeländes der Rana- Werk GmbH beträgt somit 35 m.

Durch die geplante Bepflanzung des öffentlichen Grünstreifens kann es zudem zu einer immissionsmildernden Bodendämpfung kommen.



Darstellung Geräuschvorbelastung ausgehend vom Rana- Werk TAG



Darstellung Geräuschvorbelastung ausgehend vom Rana- Werk NACHT

9. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Aufgrund der Flächengröße von weniger als 20.000 m², sowie der Lage im Innenbereich und der geplanten Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.

Folglich kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso entfällt eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, sowie der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, worauf in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.05.2016 ausdrücklich hingewiesen wurde(§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 17.05.-03.06.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung zu informieren und ggf. zu der Planung Stellung zu nehmen. Auch hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 10.05.2016 hingewiesen.

9.1 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Durch die Lage nahe des Ortszentrums Klardorf bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden. Sie sind für den zu erwartenden Zuwachs ausreichend dimensioniert und belastbar.

Im Rahmen der bestehenden Bebauung wurde zur Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung ein kombiniertes Mischsystem eingerichtet; das Schmutzwasser und das Oberflächen-

wasser der Straßen wird in den Kanal eingeleitet, das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke vor Ort versickert.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

9.2 Immissionsschutz

9.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Ausweisung von Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde durch schalltechnische Untersuchungen bereits festgestellt, dass auf den Flächen westlich des Rana- Werks die Grenzwerte nach 16. BImSchV eingehalten werden.

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

Aus diesem Grund wird bei Neubauten im Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern und –türen oder anderer geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen (siehe Teil F, Anlage 3).

9.2.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen ist an der vorgegebenen Stelle im Stadtteil Klardorf nicht vorgesehen.

9.3 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die städtische Feuerwehr des Schwandorfer Ortsteils Klardorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den abwehrenden Brandschutz z zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist sichergestellt.

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

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

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

10. Wesentliche Auswirkungen

10.1 Städtebau

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

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung.

10.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Mangels Vorhandenseins, sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung, aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht. Wesentliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen von außen auf die Flächen dieser verbindlichen Bauleitplanung sind durch die ausreichenden Abstände der Nutzungen als verträglich einzustufen.

10.3 Versorgung

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

10.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Schaffung von Wohnraum führt im Allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Aufgrund der flächensparenden Bebauung und dem nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Flächen im Stadtgebiet kann ein Beitrag gegen einen übermäßigem Anstieg der Baulandpreisen geleistet werden.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnistand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich in Form von Erstherstellungskosten für die Erschließungs- und Grünflächen. Später werden Unterhaltsleistungen für diese Flächen anfallen.

Entsprechend der Gebührensatzung der Großen Kreisstadt Schwandorf können diese Kosten jedoch anteilig auf die Anlieger bzw. die Grundstückspreise umgelegt werden.

10.5 Sozialstruktur

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

10.6 Privateigentum

Die bisherigen Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf die Angrenzer werden nach Umsetzung der Planung eingestellt.

Durch bauliche Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper zielt die verbindliche Bauleitplanung darauf ab, die Auswirkungen auf die Angrenzer möglichst gering zu halten. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme der drei im Norden des Plangebiets befindlichen Flurstücke, die im Privateigentum stehen, befindet sich im Eigentum der Stadt Schwandorf. Die betroffenen privaten Flächen verbleiben weiterhin im Privateigentum.

11. Maßnahmen

11.1 Sozialplan

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

11.2 Bodenordnung (Umlegung)

Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme der drei im Norden des Plangebiets befindlichen Flurstücke, die im Privateigentum stehen, befindet sich im Eigentum der Stadt Schwandorf. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11.3 Altlastensanierung

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas, ...) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf Abt. 6, Team 610 (Wasserrecht und Bodenschutz), und das Amt für Wasserwirtschaft, Weiden zu unterrichten.

Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen und dürfen erst nach Rücksprache mit den genannten Behörden wieder aufgenommen werden.

12. Flächenbilanz

			Planung	
Bauflächen	**WA**	**gesamt**	**10.387,3**	**m²**
		davon Baugrenzen	6.644,3	m²
Erschließung	**öffentliche Verkehrsflächen**	**Straßen**	**2.645,9**	**m²**
	Fläche besonderer Zweckbestimmung	**Elektrizität**	**30,0**	**m²**
Grünflächen	**Grünflächen**	**gesamt**	**5.146,1**	**m²**
		öffentlich	3.107,4	m²
		privat	2.038,7	m²
		Fläche des Geltungsbereiches:	**18.224,6**	**m²**

TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1
Quellenverzeichnis

ANLAGE 2
Abkürzungsverzeichnis

ANLAGE 3
Geräusch- Immissionsprognose GEO.VER.S.UM, Stand 06.08.2008

ANLAGE 4
Bodenuntersuchung IFB Gauer, Stand 26.07.2016

ANLAGE 1

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BayFwG Bayerisches Feuerwehrgesetz
Fassung 23.12.1981, zuletzt geändert 22.07.2015

BauGB Baugesetzbuch
Fassung 23.9.2004, zuletzt geändert 20.10.2015

BauNVO Baunutzungsverordnung
Fassung 23.1.1990, zuletzt geändert 11.6.2013

BayBO Bayerische Bauordnung 1990
Fassung 14.8.2007, zuletzt geändert 24.07.2015

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz
Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 22.12.2015

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 31.08.2015

PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011

DSchG Denkmalschutzgesetz
Fassung 27.7.2009, zuletzt geändert 12.05.2015

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung
Fassung 07.08.2013

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

16. BImSchV
Fassung 12.06.1990, zuletzt geändert 18.12.2014

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
Ausgabe Juli 2002

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau
Ausgabe Juni 2013

DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen
Ausgabe Juli 2011

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

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: 02.06.2016

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

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 02.06.2016

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 02.06.2016

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionalplan Region (6) Oberpfalz Nord, Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord, Stand April 2014

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, in Kraft getreten am 01.11.2013

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Schwandorf, in Kraft getreten am 19.04.2010

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

Statistik kommunal 2014, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik, Juli 2015

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Große Kreisstadt Schwandorf bis 2034, Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016

Prognos Zukunftsaltas 2013, Prognos AG, Berlin, 2013

Geräusch – Immissionsprognose GEO.VER.S.UM, Stand 06.08.2008

Bodenuntersuchung IFB Gauer, Stand 26.07.2016

ANLAGE 2: Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
ao	abweichend offen
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bay-NatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundenaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
dB(A)	A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
DSchG	Denkmalschutzgesetzt
EG	Erdgeschoss
ff.	folgende [Seiten, Paragraphen,…]
FFB	Fertigfußboden
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FH	Firsthöhe
FOK	Fertigfußbodenoberkante
ggf.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
Flur Nr.	Flurnummer
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GUV	Gesetzliche Unfallversicherung
ha	Hektar
i.d.F.	in der Fassung
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsprogramm
lt.	laut
mÜNN	Meter über Normalnull
m	Meter
max.	maximal
mind.	mindestens
OG	Obergeschoss
ROK	Rohbodenoberkante
RRT	Regenrückhalteteich
(TF)	Teilfläche
WH	Wandhöhe
2xv	zwei Mal verpflanzt
%	Prozent
€	Euro
I	römische Zahlenzeichen für 1
III	römische Zahlenzeichen für 3