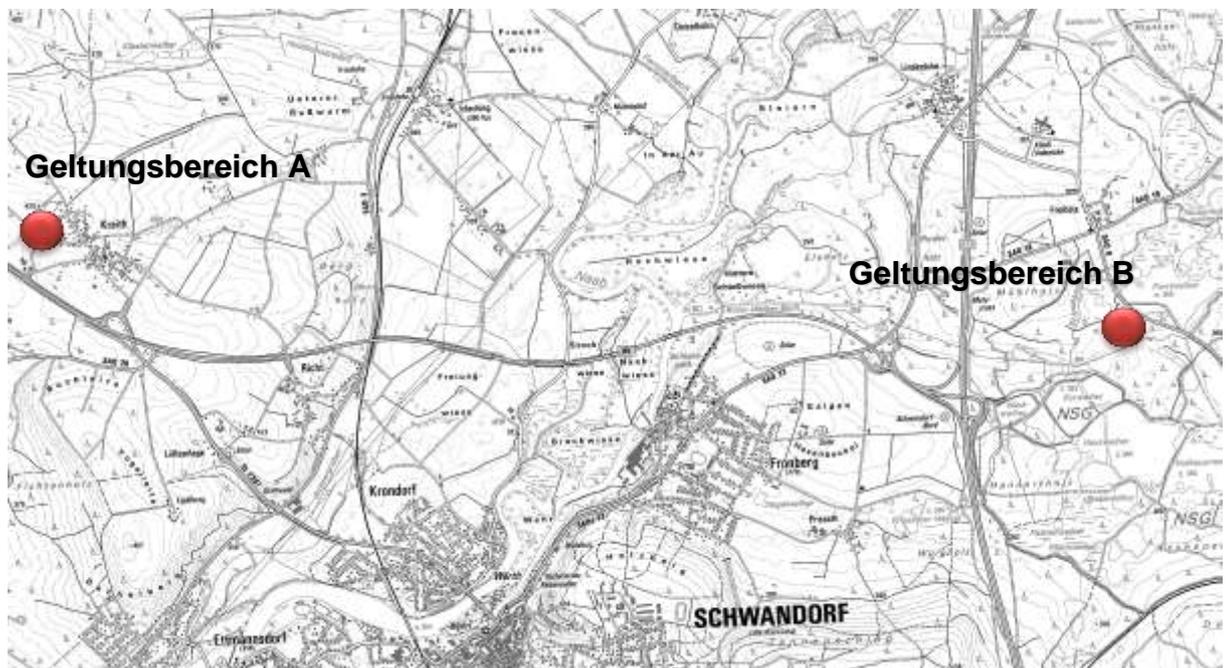


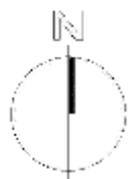


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan >Nr. 90< “Am Sportplatz“ Kreith



Geltungsbereich A:
 Flur Nr.: 1799, 1799/8, 1798,
 1800/5, 1800/6, 1800/7,
 1800/4, 1800/3, 1902/1,
 (TF) 1797 und (TF) 1800
 der Gemarkung Krondorf

Geltungsbereich B:
 Flur Nr.: 1180/3, 613, 612/1 und
 616/1 (TF) der Gemarkung
 Kronstetten



Begründung vom 02.06.2020



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



Inhaltsverzeichnis

Begründung	6
I Planungsgegenstand	
1. Allgemeines / Ausgangslage	6
2. Anlass und Erforderlichkeit.....	7
3. Beschreibung des Plangebiets	8
3.1 Größe, Lage und Raumbeziehung.....	8
3.2 Umgebungssituation.....	9
3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	10
3.4 Denkmalpflege.....	13
3.5 Planungsrechtliche Beurteilung.....	13
4. Planungsvorgaben	14
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	14
4.2 Projekt SuedOstLink.....	17
5. Vorbereitende Bauleitplanung	18
II Ziele der Planung	
6. Ziele der Planung	19
6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung.....	19
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	22
6.3 Versorgungseinrichtungen.....	22
6.4 Immissionsschutz.....	24
7. Auswirkungen der Planung	27
7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.....	27
7.2 Wohnfolgebedarf.....	27
7.3 Verkehrliche Auswirkungen.....	27
8. Grünordnung / Ausgleich / Umweltschutz	28
8.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	28
8.2 Öffentliche Grünfläche.....	28
8.3 Private Grünfläche.....	28
8.4 Verringerung der Flächenversiegelung	28
8.5 Verkehrsbegleitgrün	28
8.6 Schonender Umgang mit Grund und Boden.....	29
8.7 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	29
8.8 Ausgleichsmaßnahmen.....	35
8.9 Belange des Umweltschutzes.....	36
8.10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	37
Umweltbericht	38
Anlagen	65
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 10.10.2019	
- Geotechnischer Bericht vom 08.08.2019	
- Orientierende Altlastenerkundung vom 16.10.2019	
- Übersichtskarte SuedOstLink Planfeststellungsabschnitt D1 vom 14.02.2020	



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 90 "Am Sportplatz", Kreith:

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBl. S. 260), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 15.01.2015 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. des Planungs- und Umweltausschusses vom folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 90 "Am Sportplatz" Kreith wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen, Verfahrensvermerken, Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Nachrichtlichen Übernahmen einschließlich Planzeichen vom

Teil B: Begründung mit gesondertem Teil Umweltbericht vom

Teil C: Anlagen zum Bebauungsplan

C1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro GEO.VER.S.UM vom 10.10.2019

C2: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Heinloth GmbH vom 08.08.2019

C3: Orientierende Altlastenerkundung, Protect Umwelt P.Reger, vom 16.10.2019

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich A) des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teilflurstücke: 1799, 1799/8, 1798, 1800/5, 1800/6, 1800/7, 1800/4, 1800/3, 1902/1, (TF) 1797 und (TF) 1800 der Gemarkung Krondorf. Der Geltungsbereich B) erstreckt sich auf die Flurstücke bzw. Teilstücke: 1180/3, 613, 612/1 und 616/1 (TF) der Gemarkung Kronstetten.

§ 4 Inkrafttreten

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

Schwandorf, den
Stadt Schwandorf



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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl S. 523)

TEIL B: BEGRÜNDUNG

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Allgemeines / Ausgangslage

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 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 A93 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 ausgeklügeltes 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 kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. 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.

Die wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs soll schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile (Fronberg, Kronstetten, Niederhof) erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen weiter eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nahe und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.

2. Anlass und Erforderlichkeit

Die Nachfrage und der dringende Bedarf an Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes ist ungebrochen, besonders für junge Familien. Im Moment ist die Stadt Schwandorf nicht in der Lage, eine ausreichende Anzahl von Bauparzellen bereit zu stellen.

Die privaten Baulücken stehen trotz schriftlicher Anfragen seitens der Verwaltung im Zuge der Erstellung eines städtischen Brachflächenkatasters nur im höchst vermindertem Umfang der Nachfrage zur Verfügung. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht nahezu keine Abgabebereitschaft. Der Großteil der Flächen dient der Vorratshaltung für die Nachkommen.

Aus diesem Grund erstellt die Große Kreisstadt Schwandorf den Bebauungsplan Nr. 90 „Am Sportplatz“, Kreith. So ist es möglich, die bereits vorliegende Vielzahl der Bauwerberanfragen im u.a. nordwestlichen Stadtgebiet zu befriedigen. Die Änderung des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 15 neuen Bauparzellen schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich



3. Beschreibung des Plangebiets

Durch die Nähe zur Bundesstraße B85 und somit auch zur Kreisstraße SAD 20 ist das Plangebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die nur etwa 5 Kilometer entfernte Schwandorfer Innenstadt ist in wenigen Autominuten erreichbar. Trotz der nicht weit entfernt liegenden Stadt Schwandorf liegt das Plangebiet in einer ländlichen, grünen Lage und bietet so eine sympathische Wohnmöglichkeit. Die klassisch dörfliche Anmutung Kreiths stellt besonders für junge Familien eine sehr naturbezogene aber dennoch stadtnahe Lebensweise in Aussicht.

Durch die in unmittelbarer Nähe (ca. 290m) zum Plangebiet bestehende Bushaltestelle besteht außerdem die Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in die Stadtmitte von Schwandorf zu gelangen.

Gemäß FNP soll der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2020 mit 80% veranschlagt werden. Bezüglich der Grundstücksgröße wird ein Wert von 600 m² Nettogrundstücksgröße veranschlagt.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten :

- Wohnsiedlungscharakter der ganzen Ortschaft,
- attraktive landschaftliche Umgebung des Stadtteils,
- dörfliches Wohnen – familienfreundliche Umgebung,
- gute Anbindung an das Fernstraßennetz (B 85),
- hochwasserfreie Lage

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

Die langfristigen städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 90 „Am Sportplatz“ Kreith gesichert werden.

3.1 Größe, Lage und Raumbeziehung

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. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

Das Plangebiet "Am Sportplatz" befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Kreith. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,3 ha.



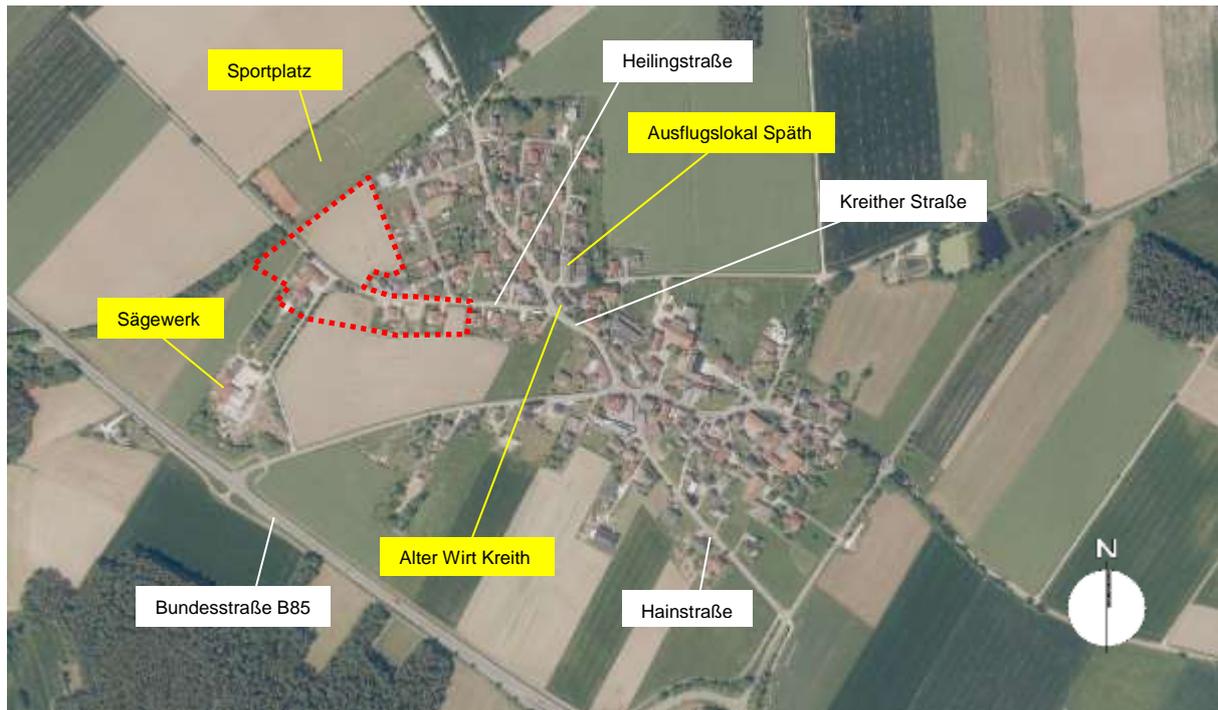
Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	23.048,84 m²	100,00 %
Wohnbauflächen (WA)	18.870,10 m²	81,87 %
Verkehrsflächen	4.056,13 m²	17,60 %
Straße (Heilingstraße)	2.659,79 m ²	11,54 %
Straße als Mischfläche	1.202,42 m ²	5,22 %
Landwirtschaftlicher Weg	193 m ²	0,84 %
Grünflächen	122,61 m²	0,53 %

3.2 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten von dem Sportplatz mit Tennisplatz und Fußballfeld
- im Nordosten von privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung
- im Süden und Südwesten von landwirtschaftlicher Fläche



Das ca. 23 ha große Baugebiet im Westen des Ortes Kreith wird durch die Heilingstraße mittig erschlossen. Die Bundesstraße B85 ist beinahe direkt an das Plangebiet angeschlossen. Sie ist über die Hainstraße im Osten Kreiths zu erreichen. Durch die B85 besteht sowohl eine Anbindung an die Kreisstraße SAD20 als auch an die Autobahn A93.

Die Fläche des Plangebietes ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze A) (Flst.Nr. 1800/4, 1800/5 und 1800/6) teilweise bebaut. Die sonstige Fläche des Gebietes ist derzeit brachliegend. Die Große Kreisstadt Schwandorf ist in östlicher Richtung ca. 5 km entfernt, nach Amberg beträgt die Entfernung ca. 21 Straßenkilometer.

Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In etwa 160 m südlicher Entfernung besteht der alte Sägewerkbetrieb „Insprucker Johann Sägewerk Kreith“ und zwei Wirtshäuser: Das Wirtshaus „Ausflugslokal Späth - Schötz“ (ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet) und das Wirtshaus „Alter Wirt Kreith - Josef Göth“ (ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet).

3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

▪ **Baulicher Bestand und Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen eine geringfügige Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Nennenswert ist eine kleine erhaltenswerte Gehölzgruppe angrenzend an Parzelle Nr. 13, die bedeutend für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ ist (siehe Umweltbericht).

Die Verkehrsfläche der Heilingstraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

Etwa in 220 Meter Entfernung südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bundesstraße B85.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich Bestandsbebauung mit reiner Wohnnutzung. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

▪ Topographie

Der Stadtteil Kreith befindet sich topographisch auf einem Höhenplateau. Der bauliche Bestand bewegt sich dabei annähernd auf dem gleichen gewachsenen Niveau zwischen ca. 410 m.ü.N.N. und 420 m.ü.NN..

Das Plangebiet befindet sich in etwa auf einer Höhe von 422 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Süden, bzw. Südwesten hin leicht von ca. 424 m ü.NN bis 422 m ü.NN ab. Dabei steigt es von der landwirtschaftlichen Fläche im Süden bis zur nördlichen Plangebietsgrenze (angrenzend Flst. 1799/7) gleichmäßig und ohne größere Besonderheiten um etwa 2 m an. Zum Sportplatz hin befindet sich ein leichter Wall von etwa 3 Metern Höhe.

➔ ca. 424 m ü.NN an Flurstück Nummer 1799/7 (nördlichster Punkt des Plangebiets)

➔ ca. 422 m ü.NN an der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks mit der Nummer 1800 (südliche Grenze des Plangebiets)

▪ 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 bis 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.

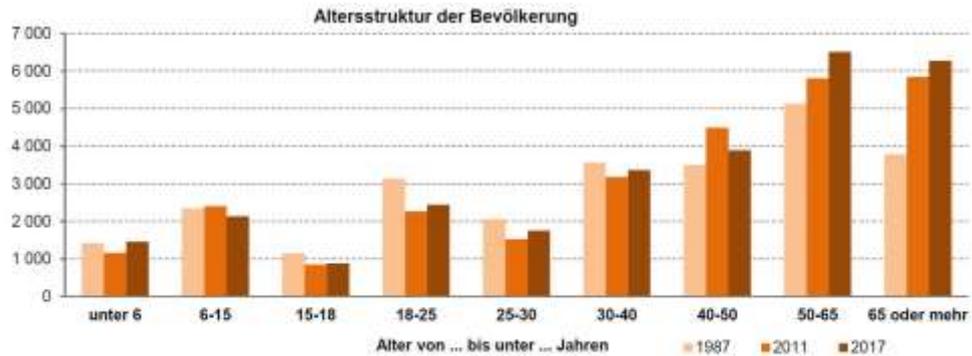
Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat Bayern die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in strukturschwächeren Räumen nimmt die 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.

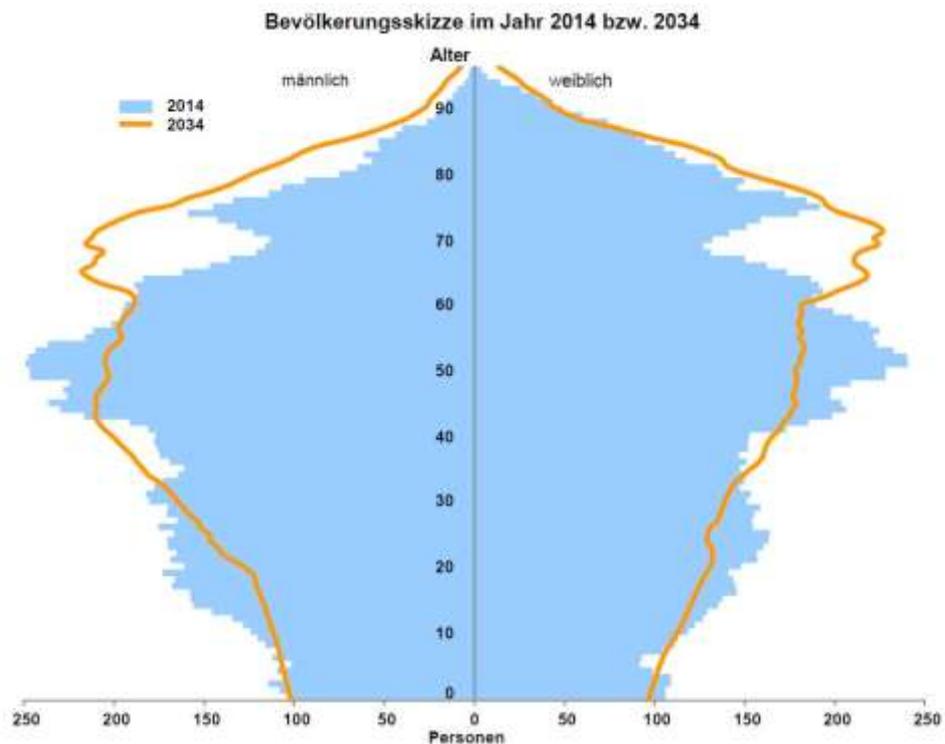
Unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten können und sollen nach dem LEP nicht nivelliert werden. Es geht vielmehr darum, Chancengerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählt auch die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

Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und erreichbaren Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Zahl anzustreben ist.

Gemäß „Statistik kommunal 2018“ für die Große Kreisstadt Schwandorf, herrschen in Schwandorf überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Der Großteil ist dem gut bürgerlichen Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Bei der Altersstruktur überwiegt der Anteil der 40 – 65 Jährigen (vgl. nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur „Statistik kommunal 2018“).



Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 60 und 80 Jahren ist bis zum Jahr 2034 zu rechnen (vgl. nachfolgendes Diagramm „Demographiespiegel Bayern, Stadt Schwandorf“).



Den größten Anteil am vorhandenen Wohnraum im Umgriff stellen eigen-genutzte Immobilien in Form von Einzel-, oder Doppelhäusern dar. Mehr-familienhäuser oder Geschosswohnungsbau zur Miete haben im Stadtge-biet eine eher untergeordnete Rolle, sind aber vereinzelt vorhanden. Die Nachfrage nach diesen ist jedoch als insgesamt steigend zu bezeichnen. Segregationstendenzen sind hierbei nicht wesentlich gegeben oder zu be-sorgen.

▪ **Darlegung des aktuellen örtlichen Bedarfs**

Nachdem in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit stark zugenommen hat, wurden sowohl im privaten Wohnbausektor, als auch im gewerblichen Bereich zahlreiche Parzellen entwickelt.

Die Wohnbaureserven gem. §§ 30 und 34 BauGB haben sich reduziert.

Bereits im Jahr 2016 sind von den im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen von 34,7 ha noch ca. 25,5 ha verblieben. Dies entspricht einer Reduzierung von 9,2 ha bzw. 27 %. Der Bedarf an Potentialflächen ist seit 2016 weiterhin gestiegen.

Aufgrund dieses gestiegenen Bedarfs und der stetig zunehmenden Nachfrage an baureifen Grundstücken hat die Stadt Schwandorf nun in Form von Flächennutzungsplanänderungen Vorsorge getroffen, um auch in den nächsten Jahren geeignete und attraktive Baugrundstücke am Grundstücksmarkt anbieten zu können – auch im Ortsteil Kreith.

Insgesamt soll die weitere wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs im Interesse der Erreichbarkeit und rationellen Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen sowie der Vermeidung der Landschaftszersiedlung schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile sowie entlang der Verkehrsachsen der A93 und der B85 erfolgen. Das Wachstum des Wohnflächenbedarfs seit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lag entgegen den damaligen Annahmen von 0,25 % tatsächlich bei 0,59 % pro Jahr. Für eine realistische Betrachtung wird für die weitere Planung bis zum Jahr 2030 von einem jährlichen Wachstum von 0,30 % ausgegangen. Dies entspricht einem weiteren Flächenbedarf von rund 30 ha. Hierzu zählen die im Rahmenplan „Siedlungspotentiale“ vom 29.07.2015 dargestellten Flächen bei Kreith.

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich gem. Sachdatenbank des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein flächiges Bodendenkmal. Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird an dieser Stelle verwiesen.

3.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet wird nach Flächennutzungsplan überwiegend als Wohngebiet beurteilt. Die Flächen südlich der Heilingstraße werden als landwirtschaftliche Flächen beurteilt. Genutzt wird das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Eignung zur Grünlandnutzung.

4. Planungsvorgaben

4.1 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) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 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** sowie der **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)** nennen für die hier angestrebte Nutzung die zu beachtenden Ziele und Grundsätze. Diese sind z.T. in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits durch das LEP 2006 eingeflossen. Im Bebauungsplan Nr. 90 „Am Sportplatz“ wurden diese Ziele und Grundsätze ebenfalls wieder aufgegriffen.

Aus dem LEP:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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 Raumstruktur

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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- 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 – Anbindegebot

(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 Flächenbedienbarkeit 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.

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.

Aus dem Regionalplan:

A I Übergeordnete Ziele

1 [Z]: 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 Siedlungswesen

1: Siedlungsstruktur

1.1 [Z]: 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 Infrastruktureinrichtungen 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.

4.2 Projekt SuedOstLink

Im Zuge der Energiewende soll der Energiebedarf der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2050 zu 80% aus regenerativen Energien abgedeckt werden. Der durch den massiven Ausbau der Windkraft in Norddeutschland entstehende Überschuss muss dabei in den Süden transportiert werden. Dies soll u.a. durch das Projekt SuedOstLink per Erdverkabelung geschehen.

Nachdem das Projekt in das Bundesbedarfsplangesetz aufgenommen wurde, standen die beiden Netzverknüpfungspunkte fest (Wolmirstedt im Norden und Isar im Süden). Im anschließenden Bewertungs- und Genehmigungsprozess in der Bundesfachplanung ist dann der 1.000 Meter breite Korridor zur Verknüpfung dieser beiden Punkte ermittelt worden. Dieser Korridor verläuft im Abschnitt D1 (Pfreimd bis Nittenau) durch die Bestandsbebauung des nördlichen Kreiths und tangiert auch das Plangebiet.

Im nun folgenden zweite Abschnitt des Genehmigungsverfahrens, der Planfeststellung, wird der genaue Verlauf der Erdverkabelung innerhalb des Korridors festgelegt. Die TenneT TSO leitete dieses Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt D1 mit dem Antrag vom 28.02.2020 nach §19 NABEG ein. Der in diesem fortgeschrittenen Planstadium erkennbare Leitungsverlauf (siehe Anlage Übersichtskarte SuedOstLink Planfeststellungsabschnitt D1) macht deutlich, dass die Trasse in einem weiten Bogen um die Bestandsbebauung und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herumgeführt wird. Das Bebauungsplanverfahren wirkt sich daher nicht auf die Realisierbarkeit dieser raumbedeutsamen Planung aus. Aufgrund der Entfernung der Trasse vom Wohngebiet wird sich diese auch nicht schädlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auswirken.

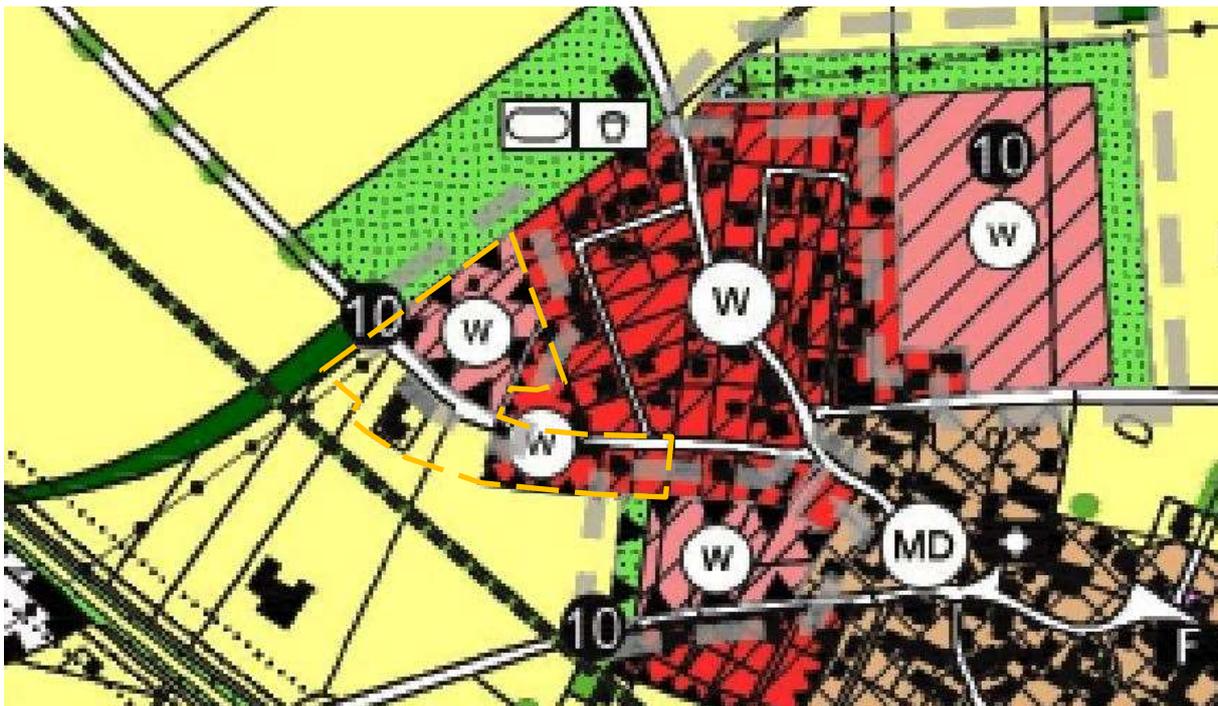
5. Vorbereitende Bauleitplanung

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 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet „Am Sportplatz“, Kreith hier nach gebotener Planungsschärfe gem. § 5 Abs. 2 BauGB u. § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W), bzw. Flächen für die Landwirtschaft (gelb) dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Absicht der Wohnnutzung überschreitet die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnflächen. Hier wird auf die landesplanerischen Erfordernisse zur Siedlungsstruktur gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 „Flächensparen“ und 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verwiesen. Mit der Errichtung einer Bebauung südlich der Heilingstraße wird eine beidseitige und somit wirtschaftlichere Nutzung der Straße ermöglicht. Mit der geplanten Bebauung schließt sich die Lücke zwischen der bereits vorhandenen Bestandsbebauung im Nordosten (Außerhalb des Geltungsbereichs: 1871/3; Innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. 1800/6, 1800/4) und dem bereits bebauten Flurstück Nr. 1800/5 im Südwesten des Geltungsbereichs.

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



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 12.04.2010

II ZIELE DER PLANUNG

6. Ziele der Planung

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht für die bereits errichteten Gebäude. Die bereits errichteten Gebäude auf den Flurnummern 1800/4, 1800/5 und 1800/6 haben demnach Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung dieser Anlagen allgemein zulässig sind und außerhalb der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zugelassen werden können. Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet müssen jedoch gewahrt bleiben. Sollten die Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, so richtet sich die Bewertung des Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Ziel des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die städtebaulichen Qualitäten des Gebiets unter Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung zu entwickeln.

6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung

▪ 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Kreiths. Ein harmonischer Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft muss mit dem Bebauungsplan geregelt werden.

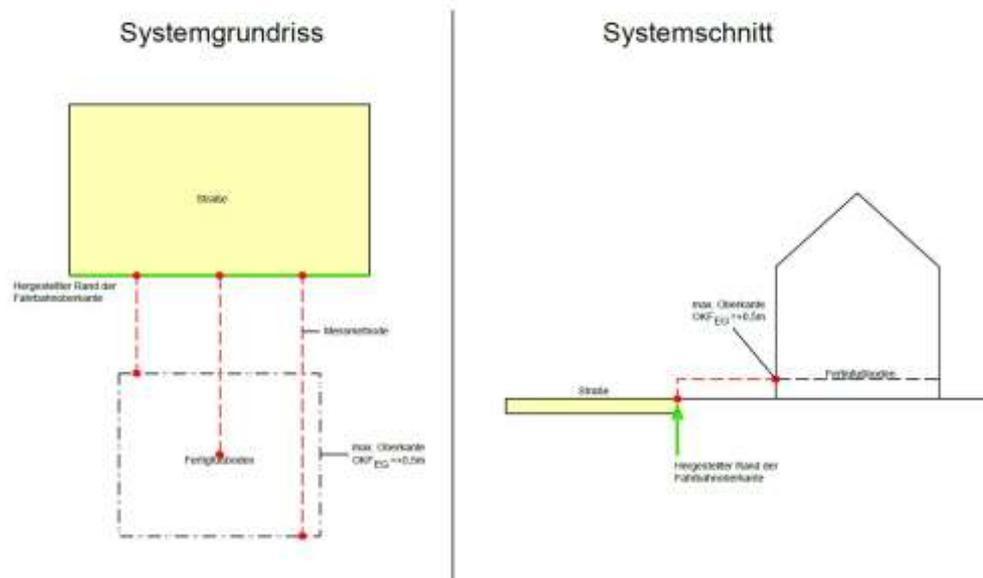
Bedingt durch die Lage am Ortsrand mit dem Schwerpunkt Wohnen werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu vermeiden. Ferner verlangen diese meist andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, welche sich schwer mit der Zielsetzung eines möglichst ruhigen und einheitlichen Ortsrands vereinbaren lassen.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Baugrenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszugestalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um zum einen flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird gleichzeitig der Zielsetzung eines lockeren Ortsrandes Rechnung getragen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Festgelegte Höhenfestsetzungen sorgen für eine geregelte Höhenentwicklung im Plangebiet. Eine Bebauung, welche sich aufgrund einer massiv aus dem Rahmen fallenden Überdimensionierung nicht ins Gebiet einfügen kann, wird somit vermieden.

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße.



Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden zwei Vollgeschosse zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Ferner werden Höchstgrenzen von Wohneinheiten je Einzelhaus zur Nutzungs- und Struktursicherung getroffen.

▪ 6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Abstand kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Es sind angepasst an die städtebauliche Situation sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise, zugelassen.

Alle geeigneten Dächer sind zugelassen. Die Dachformen der bereits vorhandenen Bestandsbebauung umfassen flache und steile Satteldächer und Zeldächer. Moderne Dachformen wie Flachdächer oder Pultdächer sind nicht möglich, da diese sich optisch nicht in die dörfliche Erscheinung Kreiths einfügen. Flach- und Pultdächer unterscheiden sich so deutlich von dem bisherigen Erscheinungsbild Kreiths, dass die Grundzüge der Planung bei der Erbauung eines Gebäudes mit Flach- oder Pultdach berührt und das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflusst werden würden. Um das Grundwasser zu schützen, dürfen Blecheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei nicht verwendet werden. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) werden somit eingehalten. Titanzinklech schädigt das Grundwasser nicht und darf somit verwendet werden.

Die klassischen und in äußeren Siedlungsgebieten üblichen Satteldächer überzeugen mit ihrer bodenständigen und zeitlosen Ausstrahlung und unterstützen positiv die dörfliche und traditionelle Anmutung Kreiths.

▪ 6.1.3 Verkehrsflächen

Die komplette Breite der Erschließungsstraße/Planstraße im oberen Teil des Plangebiets beträgt 7 Meter und setzt sich aus einem einseitigen gepflasterten Mehrzweckstreifen und einer 5 Meter breiten Fahrbahn, welche von Pflanzinseln für Baumbepflanzungen unterbrochen ist, zusammen.

Es werden für die Bodenbeläge ein dunkelgraues Pflaster im Bereich des Mehrzweckstreifens und ein hellgraues Pflaster im Bereich der Straße empfohlen.

Der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg (L) bleibt erhalten, um die nördlich anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke von der Heilingstraße aus weiterhin erreichen, bzw. verlassen zu können.

▪ **6.1.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei verhältnismäßig kleinen Grundstücken. Gesunde Wohnverhältnisse können so gesichert werden.

Stellplätze oder Garagen müssen aus Sicherheitsgründen mindestens 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze entfernt erstellt werden. Eine ausreichende Sichtweite beim Ein- und Ausfahren aus dem Grundstück ist somit gewährleistet. Aus Gründen des Ortsbilds, ebenso aus Sicherheitsgründen dürfen die Zufahrten straßenseitig nicht eingefriedet werden. Versickerungsfähige Beläge sind aus Gründen des Umweltschutzes notwendig.

Mit der Festsetzung der Dacheindeckung und der Materialien wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich harmonische Annäherung an die bestehende Bebauung und die Umwelt zu erreichen. Die Ermöglichung der Ausnutzung von technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung steigert die dezentrale Versorgungssicherheit und schont die Ressourcen der fossilen Energieträger.

Die Regelungen zur Dachgestaltung, wie der Dachaufbauten oder sonstigen Dachelementen, der technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung, der Zwerchgiebel und Querbauten sowie den Anbauten und Wintergärten sollen bewirken, dass die baulichen Anlagen nach Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander so gestaltet sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und dadurch das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen.

Durch die festsetzenden Regelungen zu den Einfriedungen wird gewährleistet, dass keine unverhältnismäßigen Maßstäbe im Plangebiet entstehen.

Mit der Festsetzung der Nachbaupflicht für Doppelhäuser wird das Einfügen der Baukörper in das Ortsbild gewährleistet.

Abgrabungen und Aufschüttungen im privaten Flurstücksbereich werden mit der Festsetzung der Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke organisiert, um eine unruhige Entwicklung der Topographie des Plangebiets zu verhindern, bzw. die durch die topographische Anpassung möglicherweise entstehenden Böschungen zu vermeiden. Sowohl ein harmonischer Gesamteindruck des Plangebiets, als auch die Einflüsse auf die Natur werden mit dieser Festsetzung geregelt.

Die Herstellung des Ortsrands und der Übergang in die freie Landschaft, bzw. zur Bundesstraße B85 werden durch die festgesetzten Pflanzungen

begünstigt, welche zur Einbindung in das Landschaftsbild und somit zur Steigerung des Erholungswertes beitragen. Die Durchgrünung der Straßen gliedert außerdem den öffentlichen Raum. Alle Pflanzungen im Plangebiet schaffen und erhalten nötige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die anstehenden Böden weisen unterschiedliche Baugrundfestigkeiten auf. Aus diesem Grund ist die Aktivierung eines Sachverständigen für Geotechnik (Bodengutachter) unabdingbar, um die Baugrundverhältnisse zu überprüfen und letztendlich abzunehmen. Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird somit gewährleistet.

Nach DIN 4124 wird ab 45° bei künstlichen Auffüllungen, ebenso ab 45° bei weichem Bodenmaterial (Sand, Schluff/Ton) und ab 60° bei steifem bis halbfestem Bodenmaterial (Schluff/Ton) beim Herstellen von Baugruben oberhalb von Grund- oder Schichtwasserhorizonten aus Sicherheitsgründen ein rechnerischer Nachweis bezüglich der Böschungswinkel benötigt.

Sämtliche Hohlräume, welche eventuell beim Einsetzen der Verbauelemente entstehen, sind unverzüglich z.B. mit Sand, Splitt oder Magerbeton zu verfüllen, um einen Kraftschluss zwischen Verbauwand und anstehenden Boden zu gewährleisten und Nachbrüche im angrenzenden Boden zu verhindern.

Um ein Aufweichen bzw. Auflockern eines freigelegten Erdplanums durch Witterungseinflüsse (Tagwasser, Austrocknung, Frost, etc.) zu verhindern, ist das Planum unmittelbar nach dem Freilegen mit einer Tragschicht zu schützen. Die Böden sind extrem feuchteempfindlich und weichen beim Befahren mit Baumaschinen rasch auf. Freigelegte Böden sind daher umgehend mit z.B. Mineralgemischen zu versiegeln.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Baugebiet durch die Kreither Straße und Hainstraße über einen Anschluss an die Bundesstraße B85. Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße bildet eine Schlaufe, um eine problemlose Versorgung (Müllabfuhr, Umzugs-LKW, Feuerwehr, etc.) der Anwohner zu gewährleisten.

Bushaltestellen sind in ca. 290 m von der Einfahrt ins Plangebiet im Bereich der Kapelle in der Kreither Straße fußläufig erreichbar.

6.3 Versorgungseinrichtungen

Um gestalterische Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, hat die Führung von Versorgungsleitungen und Kabel grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Die beabsichtigte Erdverkabelung kommender kV-Freileitungen dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen. Darüber hinaus verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der

Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine Unter- und Durchfahrtshöhen beachtet werden müssen. Dies gilt grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substantziellen Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es erfolgt eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Stadt oder einen durch sie beauftragten Dritten. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung zählen nicht als eine solche Ausnahme.

▪ **Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über neu zu errichtende bzw. bereits vorhandene Kanäle dem Abwasserpumpwerk Kreith zugeführt und zur zentralen Verbandskläranlage Zweckverband Schwandorf – Wackersdorf gepumpt.

Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen (z.B. Gärten) ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Böden nur im Bereich schwach bindigen Sande und Kiese möglich. Aufgrund der in unregelmäßigen Tiefen und Mächtigkeiten anstehenden wasserstauenden Horizonte (Schluff, Ton, stark bindige Sande/Kiese) wird von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser Abstand genommen. Eine fachgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers wird durch die Ableitung mit Hilfe eingeleiteter Niederschlagsabflüsse (beispielsweise Drainagen) ermöglicht, weshalb zum mittleren höchsten Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1m einzuhalten ist. So wird eine ausreichende Filterstrecke für die genannten Abflüsse gewährleistet.

▪ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Schwandorf.

▪ **Elektroenergie**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anschluss vom bestehenden System aus. Hierfür sind nach Rückmeldung des Energieversorgungsunternehmens zur elektronischen und gastechnischen Versorgung des Gebietes Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkapfen für die Armaturen und die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

6.4 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind Vorsorgegrundlage städtebaulicher Planungen. Für das hier geplante allgemeine Wohngebiet (WA) sind gemäß Beiblatt 1 folgende Orientierungsrichtwerte vorgesehen:

Einstufung der Nutzungsart	Orientierungswerte	
	Tag 6:00 – 22:00 Uhr	Nacht 22:00- 6:00 Uhr
allgemeine Wohn-, Kleinsiedelungs- und Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 dB(A)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Ingenieurbüro GEO.VER.S.U.M am 10.10.2019 eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu folgenden Untersuchungspunkten angefertigt:

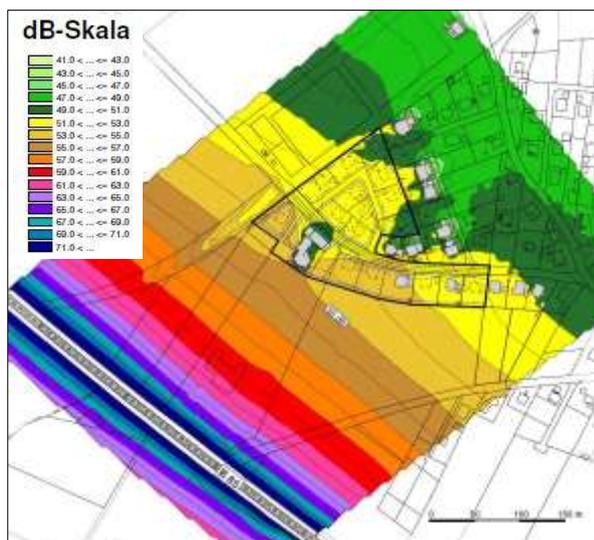
- Verkehrsgeräusche, ausgehend von der Bundesstraße B85
- Gewerbelärm, ausgehend vom Sägewerk „Insprucker Johann Sägewerk Kreith“
- Sportanlagenlärm, ausgehend vom Sportplatz mit Tennis- und Fußballfeld

Hinsichtlich der beabsichtigten Ausweisung als Wohngebiet sollten im Idealfall die Schallrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete (WA) von Tags: 55 dB(A), Nachts: 45 dB(A) eingehalten werden.

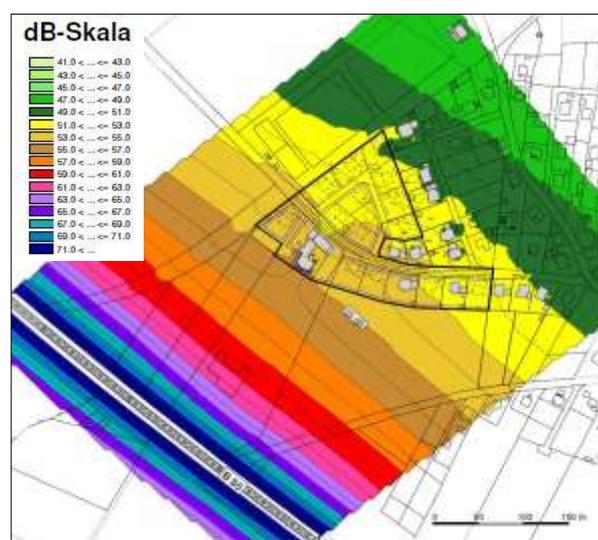
Geringfügige Überschreitungen sind abwägungsfähig. Gesundheitsbeeinträchtigungen sind erst ab ca. 65/55 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Die Untersuchungsergebnisse der Schalltechnischen Verträglichkeitsprüfung vom 10.10.2019 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

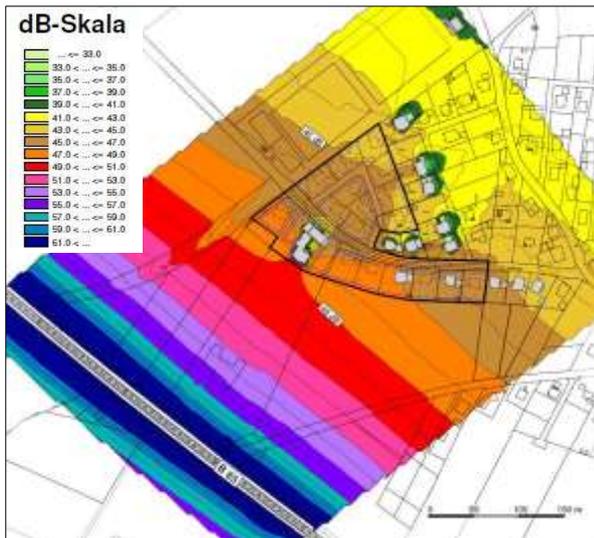
Verkehrslärm:



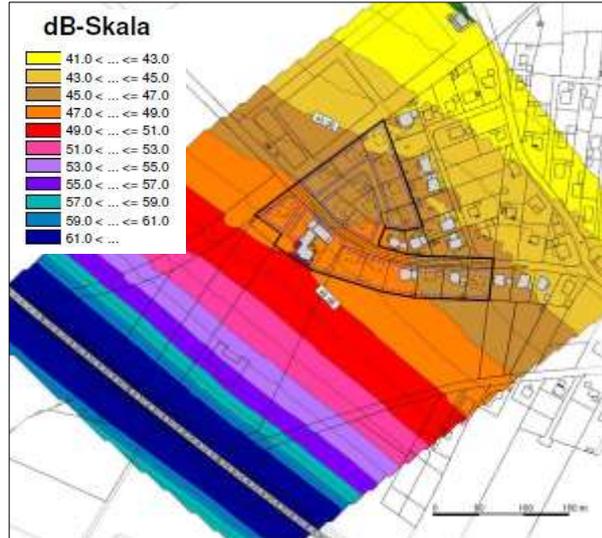
Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.U.M
Immissionspunkthöhe: 2 m über Gelände, Tags



Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.U.M
Immissionspunkthöhe: 6,5 m über Gelände, Tags



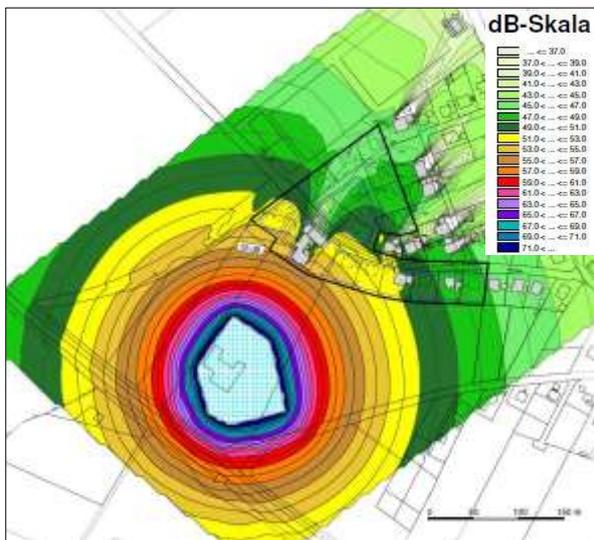
Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 2 m über Gelände, Nachts



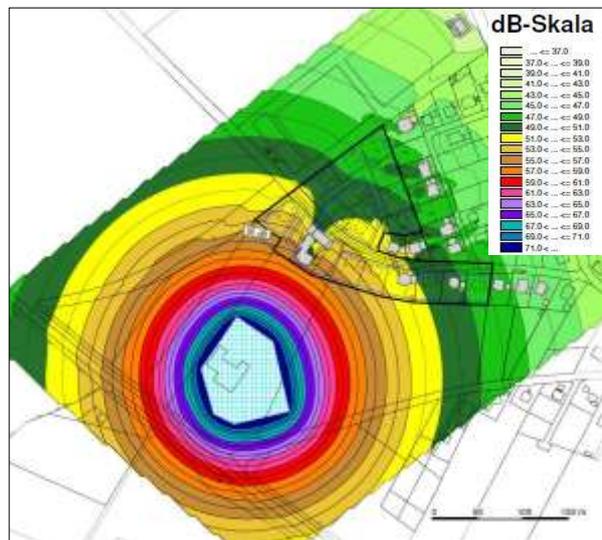
Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 6,5 m über Gelände, Nachts

Tagsüber wird überall der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Lediglich nachts kann der Orientierungswert von 45 dB(A) nicht eingehalten werden, die Beurteilungspegel liegen bis zu ca. 4 dB(A) über diesem Wert. Auf den von diesen Überschreitungen betroffenen Parzellen müssen die Schlafräume an der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Die Beurteilungspegel liegen im gesamten Plangebiet noch unter 49 dB(A), dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der als Indiz dafür herangezogen werden kann, ab wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Somit werden im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche von der Bundesstraße B85 prognostiziert.

Gewerbelärm:



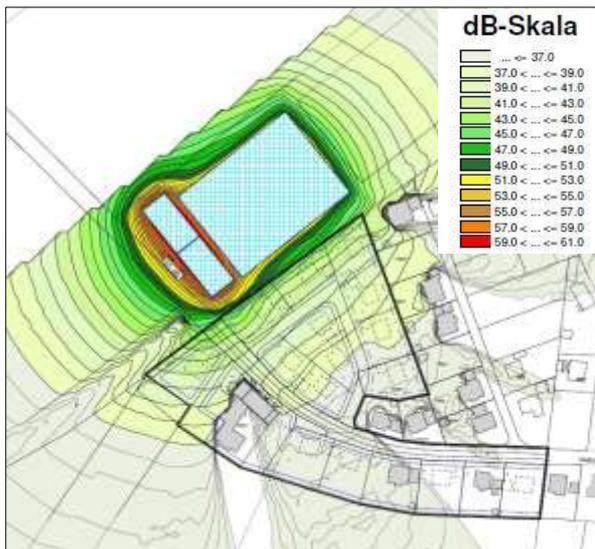
Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 2 m über Gelände, Tags



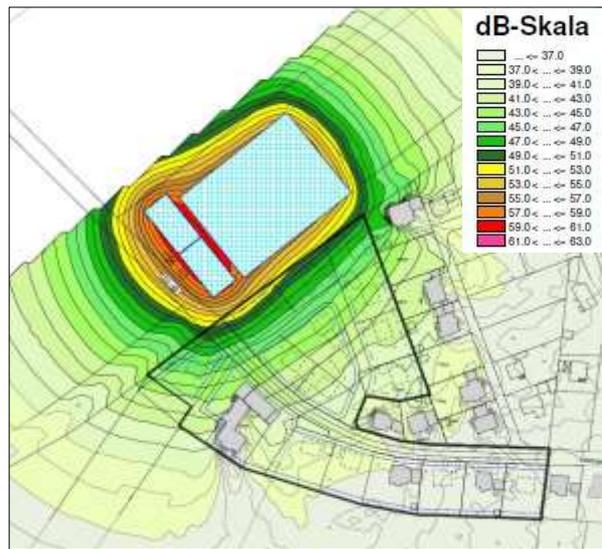
Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 6,5 m über Gelände, Tags

Für den Tag werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich, Nachtbetrieb ist gemäß Genehmigungsbescheid für das Sägewerk ausgeschlossen. Die Ausweisung des geplanten Wohngebiets führt zu keiner Einschränkung der gemäß Genehmigungsbescheid möglichen Nutzung des Sägewerks.

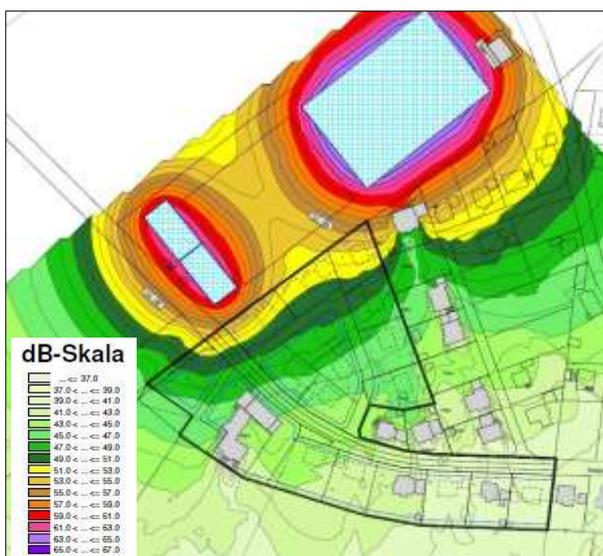
Sportanlagenlärm:



Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 2 m über Gelände,
Tags von 08:00 – 20:00 Uhr



Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 6,5 m über Gelände,
Tas in den Ruhezeiten von 20:00 – 22:00 Uhr



Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung GEO.VER.S.UM
Immissionspunkthöhe: 6,5 m über Gelände,
Sonntags 13:00 – 15:00 Uhr

Bei der derzeitigen Nutzung und unter Berücksichtigung der für den Tennissport beabsichtigten künftigen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen von den Sportanlagen zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Spitzenpegel wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Aufgabe der Bauleitplanung ist, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BauGB). Die ermittelten Immissionswerte des Plangebiets sind für eine Wohnbaunutzung trotz einer Überschreitung der Orientierungswerte von 4 dB **nicht als gesundheitsschädigend** zu bewerten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Rahmen der Planaufstellung gleichwohl zu prüfen, ob eine Minderung der Immissionen durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) sind aufgrund der nicht unerheblichen Kosten bzw. aufgrund der optisch problematischen Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild und der einmauernden Wirkung der Wand im Dorfgebiet als unverhältnismäßig anzusehen. Die Große Kreisstadt Schwandorf verzichtet somit auf aktive Schallschutzmaßnahmen.

Zu möglichen passiven Schallschutzmaßnahmen enthält der Bebauungsplan entsprechende Empfehlungen zur Grundrissgestaltung der Wohngebäude (Raumorientierung). Es wird empfohlen, Schlafräume auf lärmabgewandten Seiten zu planen. Als „schutzbedürftige Räume“ zu betrachten sind alle Wohn- und Aufenthaltsräume zu Tag- und Nachtzeiten, also auch Schlafräume.

Für den Fall, dass eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, sind Hinweise für anderweitige passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) aufgeführt. Die Wirksamkeit bzw. Dimensionierung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN-Vorschrift 4109 „Schallschutz im Hochbau“, nachzuweisen. Gemäß Art. 73 BayBO ist dieser Schallschnachweis bei Gebäuden geringer Schwierigkeit vom Bauherrn in Eigenverantwortung durchzuführen.

Insgesamt ist abschließend festzustellen, dass die beurteilten Faktoren keine schädliche Umwelteinwirkungen für die Plangebiet zulässigen Vorhaben darstellen.

7. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung des Angebots im Bereich vollerschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der stetigen Nachfrage an Grundstücken für den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprochen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von 15 neuen Bauparzellen für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.

7.2 Wohnfolgebedarf

Mit 15 neuen Bauparzellen und jeweils maximal 3 Wohneinheiten für ein Einzelhaus ergibt sich mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 135 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist im Landkreis Schwandorf im Durchschnitt von 2,1 Personen je Haushalt auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 95 Einwohnern angenommen.

Somit ergeben sich geringe Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden können. So befinden sich der nächste fußläufig erreichbare Sportplatz direkt angrenzend ans Plangebiet, der nächste Kindergarten und die nächste Grundschule im etwa 3 km entfernten südöstlichen Gebiet von Ettmannsdorf. Im Gebiet Ettmannsdorf West befinden sich ebenfalls mehrere Spielplätze.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

In Folge der Neubebauung ist nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen werden, die täglich geringe Fahrbewegungen vornehmen werden, ist die zusätzliche Belegung des derzeitigen Erschließungssystems nahezu ohne Bedeutung.

8. Grünordnung / Ausgleich / Umweltschutz

8.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild weitgehend einzubinden, eine Mindestbegrünung des Gebiets sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Durchgrünung der Straßen und Festsetzungen der Begrünung der privaten Baugrundstücke. Zudem wird die notwendige Ausgleichsfläche festgesetzt. (Siehe Geltungsbereich B)

8.2 Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene, strukturreiche Gehölz- und Strauchgruppe südlich der Heilingstraße ist naturschutzfachlich und im Sinne des Landschaftsbildes erhaltenswert. Diese Fläche mit einer Holzbank und schattenspendenden Gehölzen und Sträuchern dient zudem als Erholungsfläche für den Ort Kreith. Die vorhandenen strukturreichen, größtenteils heimischen Gehölzstrukturen sind daher schützenswert.

8.3 Private Grünflächen

Die Steuerungsmöglichkeiten zur Begrünung auf gärtnerisch genutzten Flächen (Privatgärten) sind in der Regel schwer umzusetzen. Daher soll durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen primär der Anteil der gärtnerischen Regelungen der privaten Grünflächen durch Mindestbegrünung mit einem großen Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation und Obstbäumen möglichst gering gehalten werden, wohingegen die gliedernden Grünflächen mit Vorgaben zur Ortsdurchgrünung und Einbindung mehr Gewicht bekommen sollen. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Freiflächenanteilen verfolgen das Ziel, eine Baugebietsdurchgrünung mit der Schaffung klimatischer Gunsträume um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu fördern.

Die Festsetzungen setzen auch ein erforderliches Mindestmaß an Pflege und Erhaltung voraus.

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

8.4 Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

8.5 Verkehrsbegleitgrün

Es soll der Landschaftsraum durch die Verwendung von Großbäumen in die Erschließung einfließen und leiten. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL wird geachtet.



8.6 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Im Rahmen der Planung soll einerseits durch eine kompakte Bauweise die Inanspruchnahme von weiteren Flächen zur Schaffung des gleichen Umfangs an Wohnraum durch weniger verdichtete Bauweisen vermieden werden. Zum anderen wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies soll durch entsprechend wasserdurchlässige Beläge erreicht werden.

8.7 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

8.7.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/ Lebensräume	Acker, Straßenentwässerungsgraben, Gehölz- und Strauchgruppe	gering
Boden	Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluff - Ton ((Kiesel-) Kalkstein, (Sand-) Mergelstein), Landwirtschaftlich geprägt mit Dauerbewuchs, durch landwirtschaftliche Nutzung potentieller Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln	gering bis mittel
Wasser	Grundwasser: ca. 360 bis 365 müNN, Oberflächengewässer nicht vorhanden, temporär wasserführender Entwässerungsgraben	gering
Klima/Luft	durchschnittlicher Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung	gering
Landschaftsbild	keine wesentliche Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Wege, Stromfreileitungen, Nutz- und Wohngebäude, Sägewerk und Sportanlage	gering
Zusammengefasst:		gering

8.7.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben. Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der Flächen ohne Eingriff, den bestehenden Straßenverkehrsfläche und den sonstig bestehenden baulichen Anlagen angesetzt.

Eingriffsfläche gesamt: ca. 17.391 m²

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren beschrieben.

8.7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV) ist zwar seit September 2014 für die Ermittlung der Kompensationserfordernis zu vollziehen, schließt jedoch explizit die Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung nicht ein. Daher ist weiterhin grundsätzlich ein abweichendes Ermittlungsverfahren durch den Normgeber vorgesehen. Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt deshalb auf Basis des bewehrten Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt:

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

Die Baumaßnahmen stellen einen Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft dar, der nach geltendem Naturschutzrecht einen entsprechenden Ausgleich erfordert.

Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Das geplante Baugebiet liegt im Westen des Stadtteils Kreith und grenzt an der östlichen Seite an bestehende Bebauung an.

Das Gelände fällt nach Südwesten hin weitgehend gleichmäßig und schwach ab.

Der Stadtteil Kreith befindet sich topographisch auf einem Höhenplateau. Der bauliche Bestand bewegt sich dabei annähernd auf dem gleichen gewachsenen Niveau zwischen ca. 410 m.ü.N.N. und 420 m.ü.NN. Das Plangebiet befindet sich in etwa auf einer Höhe von 422 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Süden, bzw. Südwesten hin leicht von ca. 424m ü.NN bis 422m ü.NN ab. Dabei steigt es von der landwirtschaftlichen Fläche im Süden bis zur nördlichen Plangebietsgrenze (angrenzend Flst. 1799/7) gleichmäßig und ohne größere Besonderheiten um etwa 2 m an. Zum Sportplatz hin befindet sich ein Wall von etwa 3 m Höhe.

Die zu bebauenden Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keine gliedernden Strukturen auf. Im Westen entlang der Gehölzstruktur verläuft ein landwirtschaftlicher Grünweg. Es handelt sich um einen Weg bei dem die Fahrspur nicht befestigt ist. Die Randstreifen weisen keine besonderen Strukturen auf. Biotopflächen nach der Biotopkartierung Bayern liegen direkt im Plangebiet des Geltungsbereichs B) nicht vor.

Im Osten grenzen direkt bebaute Flächen an.

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



Luftbild mit Geltungsbereich A)

Aufgrund der Topographie, der angrenzenden Bebauung, und des Lärmschutzwalls der Sportanlage geht von der Fläche keine wesentliche Fernwirkung aus.

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

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

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

Schutzgut	Zuordnung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Acker	I oberer Wert
	Straßenentwässerungsgraben	I oberer Wert
	Gehölz- Strauchgruppe (Erhalt)	II oberer Wert
Boden	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	I oberer Wert
	Versiegelte Fläche (Straße)	I unterer Wert
Wasser	Straßenentwässerungsgraben, temporär wasserführend	I oberer Wert
	Keine Oberflächengewässer vorhanden	
	Kein Wasserschutzgebiet	
	Kein amtliches Überschwemmungsgebiet	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert



Landschaftsbild	Ortsrandlage Strukturarme Agrarlandschaft	II unterer Wert I oberer Wert
Kategorie	Gesamt (gemittelt)	I oberer Wert

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

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I) und Gebiete mittlerer (Kategorie II) vorgenommen. Flächen der Kategorie III kommen nicht im B-Plan Bereich vor.

Schritt 2

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

A) Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:

Wohnbebauung mit GRZ 0,4 bzw. 0,4 > 0,3 -> Typ A

(entsprechend Definition Leitfaden)

B) Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Für das vorliegende Planungsgebiet sind folgende Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten sowie den öffentlichen Grünflächen.

Schutzgut Wasser: keine Maßnahmen vorgesehen, da keine Gewässer vorhanden.

Schutzgut Boden:

- Vermeidung von großen Veränderungen gegenüber dem Urgelände
- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge soweit möglich

Schutzgut Klima/Luft:

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

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Anpassung der Gestaltung der Baukörper an die Umgebung

Kompensationsfaktor:

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

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung (Pflanzgebot Bäume; Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser; Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Verkehrsflächen) rechtfertigen teilweise eine Anwendung eines niedrigeren Faktors.

Schritt 3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Siehe Anhang Planverzeichnis)

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StMLU 2003) ermittelt und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abgestimmt:

- Einordnung des Plangebietes lt. Leitfaden :

Festgesetzte GRZ 0,4 (>0,35)

= **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

- Eingriffsflächen:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 23.048,85 m²

./. Baubestand Wohnbebauung/Straßen 0,64 ha

./. zu erhaltender Bestand 0,53 ha

verbleibende **Eingriffsfläche 1,66 ha**

- Ausgleichsflächenbedarf: (vgl. Bestandsplan)

- Einzelflächenbewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter

1. Ackerflächen = Kat. I (Gebiet von geringer Bedeutung)

Typ A / Kat I - Wert X 0,3

Arten und Lebensräume = geringer Wert

Boden = mittlerer Wert

Wasser = geringer Wert

Klima/Luft = geringer Wert

Landschaftsbild = geringer Wert

Ansatz ökologische Ausgleichsmaßnahmen

12.833 m² X 0,3 = 3.850 m²

2. Versiegelte Fläche (Straße) = Kat. I (Gebiet von geringer Bedeutung)

Typ A / Kat I - Wert X 0,0

Arten und Lebensräume = geringer Wert

Boden = geringer Wert

Wasser = geringer Wert

Klima/Luft = geringer Wert

Landschaftsbild = geringer Wert

Ansatz ökologische Ausgleichsmaßnahmen

1.400 m² X 0 = 0 m²

3. **Brachfläche** (<5 Jahre) = Kat. I (Gebiet von geringer Bedeutung)

Typ A / Kat I - Wert X 0,6

Arten und Lebensräume = mittlerer Wert

Boden = mittlerer Wert

Wasser = geringer Wert

Klima/Luft = geringer Wert

Landschaftsbild = geringer Wert

Ansatz ökologische Ausgleichsmaßnahmen

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,6 = \underline{600 \text{ m}^2}$$

4. **Straßenbegleitgrün intensiv** = Kat. I (Gebiet von geringer Bedeutung)

Typ A / Kat I - Wert X 0,3

Arten und Lebensräume = geringer Wert

Boden = mittlerer Wert

Wasser = geringer Wert

Klima/Luft = geringer Wert

Landschaftsbild = geringer Wert

Ansatz ökologische Ausgleichsmaßnahmen

$$225 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{68 \text{ m}^2}$$

5. **Offener Entwässerungsgraben**= Kat. I (Gebiet von geringer Bedeutung)

Typ A / Kat I - Wert X 0,6

Arten und Lebensräume = mittlerer Wert

Boden = mittlerer Wert

Wasser = mittlerer Wert

Klima/Luft = mittlerer Wert

Landschaftsbild = geringer Wert

Ansatz ökologische Ausgleichsmaßnahmen

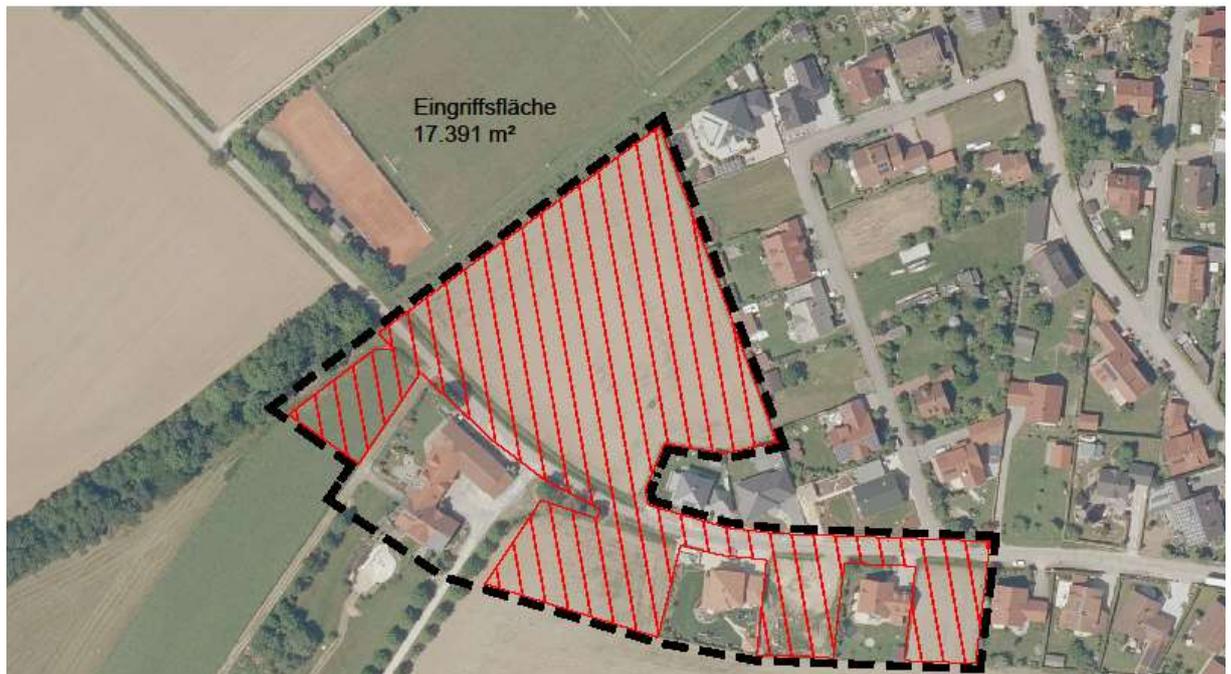
$$750 \text{ m}^2 \times 0,6 = \underline{450 \text{ m}^2}$$

Summe 4.968 m²

Die im Rahmen des Eingriffs betroffenen Flächen wurden einzeln im Hinblick auf Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet und sind im Bestandsplan / Eingriffsermittlung dargestellt. Berücksichtigt man die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft, so werden umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung und Kompensierung der Eingriffe umgesetzt, die den Ansatz der Faktoren auf die Untergrenze begründen (siehe Textliche Festsetzungen und Umweltbericht).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Gesamtmaßnahme somit vertretbar.

Gesamtbedarf an ökologischer Ausgleichs- und Ersatzfläche = 0,4968 ha



Übersicht Eingriffsfläche

Schritt 4

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Minimierungs-/ Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs A) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Pflanzgebote (WA-Fläche), Baumpflanzungen im Straßenraum
- Schonender Umgang mit Grund und Boden
- vorrangige Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

8.8 Ausgleichsmaßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche von **4.968 m²** wird auf den **Fl.-Nrn. 1180/3, 613, 612/1 und 616/1 (TF), Gemarkung Kronstetten**, durch Ausgleichsmaßnahmen im FFH- Gebiet (**6.555 m² insgesamt**) aufgewertet (vgl. Ausgleichsflächenplanung Geltungsbereich B)).

Davon werden 3.247,58 m² dem Eingriff durch Bebauung und 1.720,42 m² für die Erschließung zugeordnet.

Lage des Geltungsbereichs B) (Ausgleichsfläche)

Das Planungsgebiet umfasst ca. 8.115 m² und liegt im **FFH-Gebiet** „Charlottenhofer Weihergebiet“ südöstlich des Ortes Freihöls.

Der Geltungsbereich B wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Südwesten durch Wald
- im Nordosten durch eine Straße
- im Osten und Westen durch Grünland
- im Süden befindet sich Grünland und der „Roter-Weiher Bach“

Bestand

Die Ausgleichsfläche liegt südlich des Ortsteils Freihöls im FFH. Gebiet. Die beplanten Flächen stellen sich im Bestand als intensiv genutzter Acker dar.

Die Moorkarte stellt vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Entwicklungsziel

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll eine Umwandlung des Ackers in Grünland erfolgen. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche, magere Flachland Mähwiese (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) auf nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen Standort, auf frischen bis mäßig trockenen Böden. Zudem soll hiermit der Erhalt des Offenlandcharakters (gehölzfreie Ausprägung des Lebensraumtyps) und die spezifischen Habitatslemente für charakteristische Tier- und Pflanzenarten gesichert werden. Insgesamt erfolgt eine Aufwertung von Kategorie I oberer Wert (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zu Kategorie III (hohe Bedeutung). (vgl. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Maßnahmen

Umwandlung Acker in Grünland

- 2- malige Mähgutübertragung (Juni und September) auf die vorbereitete Flächen aus geeigneten Spenderflächen
- Alternativ Ansaat mit Regio-Saatgut
- Zusätzlich Selbstbegrünung durch angrenzendes Grünland
- Mindestens 20 Wiesenarten (hoher Krautanteil)
- Regelmäßige Mahd ab 15.06 oder später, zweischürige Mahd
- Extensive Nutzung mit Mahdmosaik, Abräumen des Schnittgutes
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Einsatz schonender Mähtechnik (Messerbalken)

Entwicklungsziel ist ein artenreiches, extensives Grünland (magere Flachland Mähwiese)

Im Geltungsbereich B) der Planzeichnung ist die Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung. Der notwendige Eingriffsausgleich ist somit erbracht.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen. 5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Schwandorf und sind damit nicht dinglich zu sichern.

8.9 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur gesonderten Anlage Umweltbericht erfolgte mit dem Vorentwurf. Es erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und entsprechend in die Planung eingearbeitet. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern erforderlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt.

8.10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

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

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



UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Beschreibung der Planung.....	40
1.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	40
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	40
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	40
2.	Planerische Vorgaben	41
2.1	Landesplanung und Regionalplanung	41
2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	42
2.3	Allgemeine Planungsgrundsätze	42
2.4	Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze	42
2.5	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	42
2.6	Schutzgebiete	43
3.	Bestandserfassung und Bewertung	43
3.1	Schutzgut Mensch	43
3.2	Schutzgut Boden.....	45
3.3	Schutzgut Wasser.....	51
3.4	Schutzgut Klima und Luft	52
3.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	52
3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	54
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	54
3.8	Wechselwirkung zwischen Schutzgütern.....	55
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	56
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	55
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	55
5.2	Maßnahmen zur Verringerung	55
5.3	Unvermeidbare Beeinträchtigungen.....	55
5.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	56
6.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	56
7.	Zusätzliche Angaben	57
7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	57
7.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben.....	57
7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	57
9.	Sonstiges.....	58



10. Anhang	59
10.1 Artenlisten für Hecken- und Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft.....	59
10.2 Altbewährte Obstsorten - Sortenliste.....	60
10.3 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung	62
10.4 Anhang Planverzeichnis	
1. BESTANDSPLAN M 1: 1000.....	63
2. EINGRIFFSPLAN M 1 : 1000	64

1. Beschreibung der Planung

1.1 Lage und Geltungsbereiche des B-Plans

Der Geltungsbereich A) des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.90 "Am Sportplatz" liegt innerhalb der Großen Kreisstadt Schwandorf am westlichen Ortsrand des Stadtteils Kreith. Die Fläche ist derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt und ein Teil ist bereits bebaut. Die Fläche grenzt im Nordosten und Südosten von zwei Seiten direkt an vorhandene Bebauung an. Südwestlich schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich A) an. Nordwestlich befindet sich eine Sportanlage mit Fußballfeld und Tennisplätzen. Südlich liegt die Bundesstraße B85 und das Sägewerk in Kreith.

Der Geltungsbereich A) umfasst eine Gesamtfläche von 23.048,85 m². Betroffen sind die Flurnummern 1800/3; 1800/4; 1800/7; 1800/6; 1800; 1800/5; 1797; 1798; 1799,17799/8 der Gemarkung Kreith. Der Geltungsbereich B) beinhaltet den Ausgleich. Betroffen hierbei sind die Fl. Nr. 1180/3,613,612/1 und 616/1 (TF) der Gemarkung Kronstetten.

Die Bearbeitung erfolgt mittels einer aktuellen digitalen Luftbildgrundlage im Maßstab 1:1000, die mit einer digitalen Flurkarte überlagert und durch eine Bestandserhebung im August 2018 (Strukturkartierung) und Januar 2019 ergänzt wurde.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Grundlage für eine Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung stellen. Es ist der Bau von ca. 15 Gebäuden vorgesehen.

Die Stadt Schwandorf stellt diesen Bebauungsplan auf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie kommt ihrer Bedeutung als Mittelzentrum nach, in dem sie neues Bauland bei dringendem Wohnbedarf erschließt. Im Ort Kreith soll die Wohnbaulanderweiterung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in erster Linie für Ortsansässige dienen.

Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind den Wohngebäuden zugeordnete Privatgärten, die überwiegend durch Wiesenansaat und standortheimischen Gehölzpflanzungen angelegt werden sollen.

Weitere Ziele sind der Begründung (Punkt 6) zu entnehmen.

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Umweltberichts maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl
- Festsetzungen von Grundstücksgrößen
- Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung
- Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
 - Mindestbegrünung auf den privaten Baugrundstücken/ Erhalt der Begrünung auf der öffentlichen Grünfläche
 - Straßenbegleitendes Grün mit Hochstämmen

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

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

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

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

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

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

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



Abb 1.: Übersichtskarte der Stadt Schwandorf

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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

Das Plangebiet „Kreith“ wird als Wohnbauflächen (W) dargestellt (mit Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Zudem sind derzeit noch kleine Flächen für die Landwirtschaft enthalten. Ferner formuliert der vorbereitende Bauleitplan das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung. Bei den angrenzenden, bestehenden Bauflächen handelt es sich weitgehend um Wohnbauflächen und westlich befindet sich eine allgemeine Grünfläche. Südlich sind landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

2.3 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken; Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	Sparsame Erschließung; Nutzung bestehender Erschließungsstraßen; Beschränkung der GRZ
Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Arrondierung der Siedlung in Randlage; Einhaltung der erforderlichen Abstände gegenüber Emittenten
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser; Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen zu durchlässigen Belägen; ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung; Versickerung vor Ort (wenn möglich)
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl eines Standorts mit überwiegend strukturloser, intensiv landwirtschaftlicher Nutzung ohne Biotope oder nennenswerte Gehölzbestände

2.4 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

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

2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

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

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

2.6 Schutzgebiete

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

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

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

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

Im Nord-Osten befindet sich ein Wohngebiet. Im Süd-Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die weitere, angrenzende, vorhandene Nutzung ist ein bestehendes Sägewerk. Die von dort ausgehenden Lärmimmissionen stellen aufgrund des ausreichenden Abstandes der Nutzungen zueinander, keine Beeinträchtigung für die kommende Wohnnutzung dar.

Hinsichtlich Immissionsschutzfachlicher Belange ist hier zusätzlich der Verkehrslärm der B85 als Vorbelastung zu nennen. Es wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Büro GEO.VER.S.UM eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Es kann im Planungsgebiet gewährleistet werden, dass eine Wohnnutzung durch geringfügige passive Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Begründung, Punkt 6.4 wiedergegeben. Geruchs- und Staubbelastungen können durch die landwirtschaftlichen Betriebe auftreten. Der derzeitige Standort des Sportplatzes stellt eine zeitweise starke Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnbauflächen dar. Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt. Angaben zu Erschütterungen sowie elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

Örtlich ausgeschilderte Rad- und Wanderwege (Fernwanderwege, Wanderwege, örtliche Wanderwege, Fernrad-wanderwege, Radwanderwege, Mountainbikewege) sind im Stadtteil Kreith sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden (Quelle: Bayern Atlas, Thema: Freizeit in Bayern). Die umliegenden Flurwege dienen weitestgehend der landwirtschaftlichen Nutzung und nur untergeordnet der fußläufigen Erholungsnutzung der ortsansässigen Bevölkerung.



Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen in Form einer Sportanlage sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich vorhanden.

Auswirkungen:

Während des Baus der Anlage kommt es zu Lärmentwicklung durch Anlieferverkehr und Baumaschinen. Hierbei stellt der Abtransport des Aushubmaterials die größte Beeinträchtigung dar. Aufgrund der reinen Wohnnutzung treten während des Betriebes keine zusätzlichen Lärm-Emissionen auf.

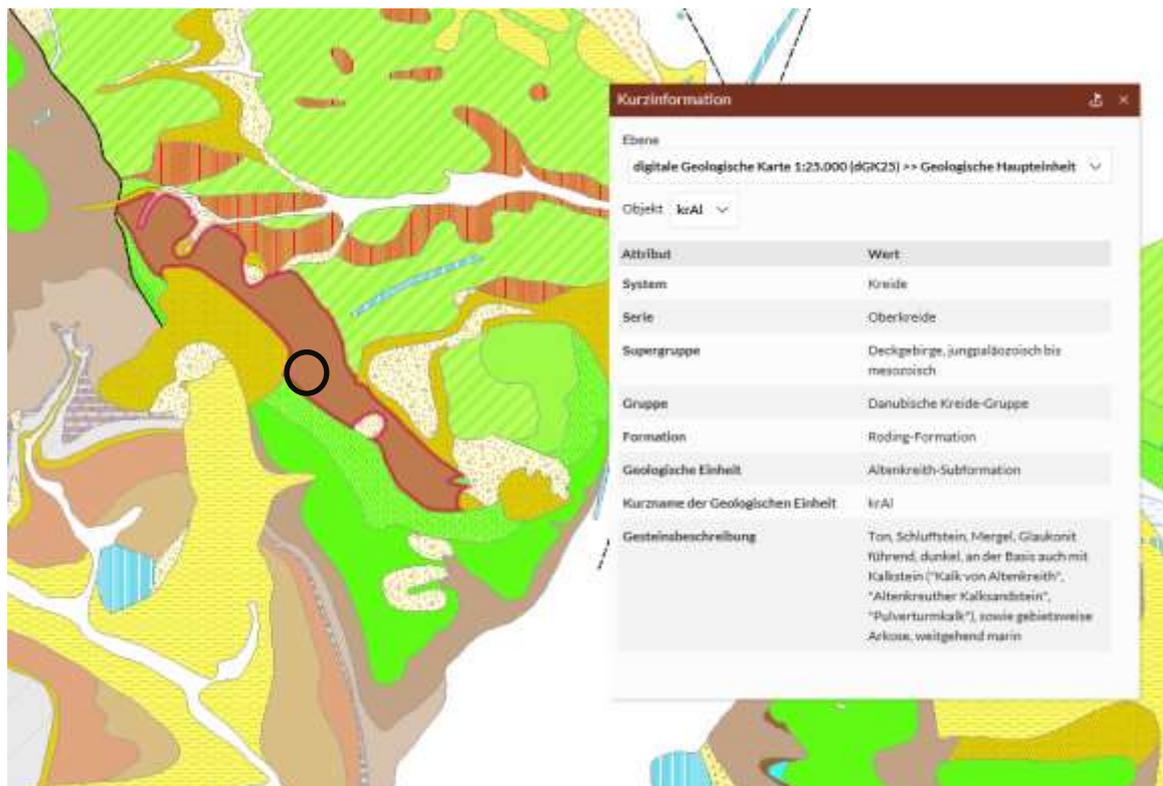
Nach Fertigstellung ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Durch die Anbindung des Baugebiets an die

Bundestrasse B85 und Nähe zur Autobahnanschlussstelle sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu prognostizieren.

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

3.2 Schutzgut Boden

Bestand: Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Oberpfälzischen Hügellandes. Bezogen auf die geologische Raumeinheit sind sie dem nordöstlichen Ausläufer der mittleren Frankenalb im Übergang zur Bodenwöhrer Senke zuzuordnen.

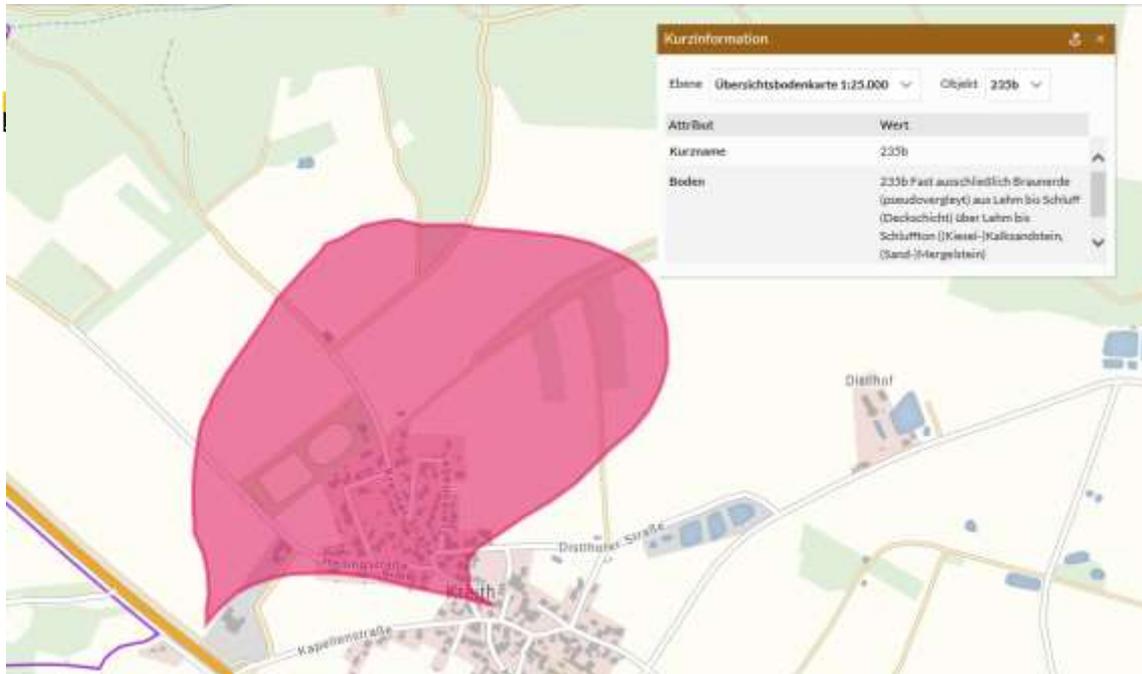


Diese Bereiche sind überwiegend durch einen kleinräumigen Wechsel der anstehenden Gesteine bestimmt. Die Erhebung und Einschätzung erfolgt auf Basis des der Bodenübersichtskarte des Landesamts für Umwelt zu Verfügung gestellten Datenmaterials.

Der Boden besteht fast ausschließlich, laut Bodenübersichtskarte des LfU (M 1: 15.000) aus Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluff - Ton ((Kiesel-) Kalkstein, (Sand-) Mergelstein).

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen nur kleinflächig in Form der Straße und der Bebauung vor.

Auch liegt nach bisherigem Kenntnisstand kein weiterer Hinweis auf Boden- und/oder Baudenkmäler vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) unterliegen.



Auszug aus der Bodenübersichtskarte im Planungsgebiet

Nach Bodenschätzungen liegen keine Moorböden, Streuwiesen, Hutungen oder Grünflächen mit Wasserstufen 4 oder 5 vor.

Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen der Amtsermittlung wurde auf dem Gelände des ehemaligen Verladebahnhofes Niederarling eine orientierende Untersuchung im Sinne des BBodSchG durchgeführt. Dieser befindet sich etwa 400 m in (süd-) westlicher Richtung zum vorliegenden Bebauungsplan. Dort bestätigt sich der Altlastenverdacht. Inwieweit der direkt an den Bebauungsplan angrenzende ehemalige Bahndamm eine Verbindung bzw. Einfluss auf den geplanten Bebauungsplan hat, sollte durch weitere Untersuchungen festgestellt werden. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenerkundung angefertigt. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nach §3 Abs. 4 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) wurde nicht bestätigt. Im Hinblick auf die abfallrechtliche Bewertung liegen keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Schadstoffbelastungen vor. Somit ist davon auszugehen, dass es sich hier um uneingeschränkt verwertungsfähiges Material handelt. (vgl. Orientierende Altlastenerkundung)

Bodenfunktionsbewertung

Der Boden als oberster, belebter Teil der festen Erdkruste ist neben Luft und Wasser wichtige Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.

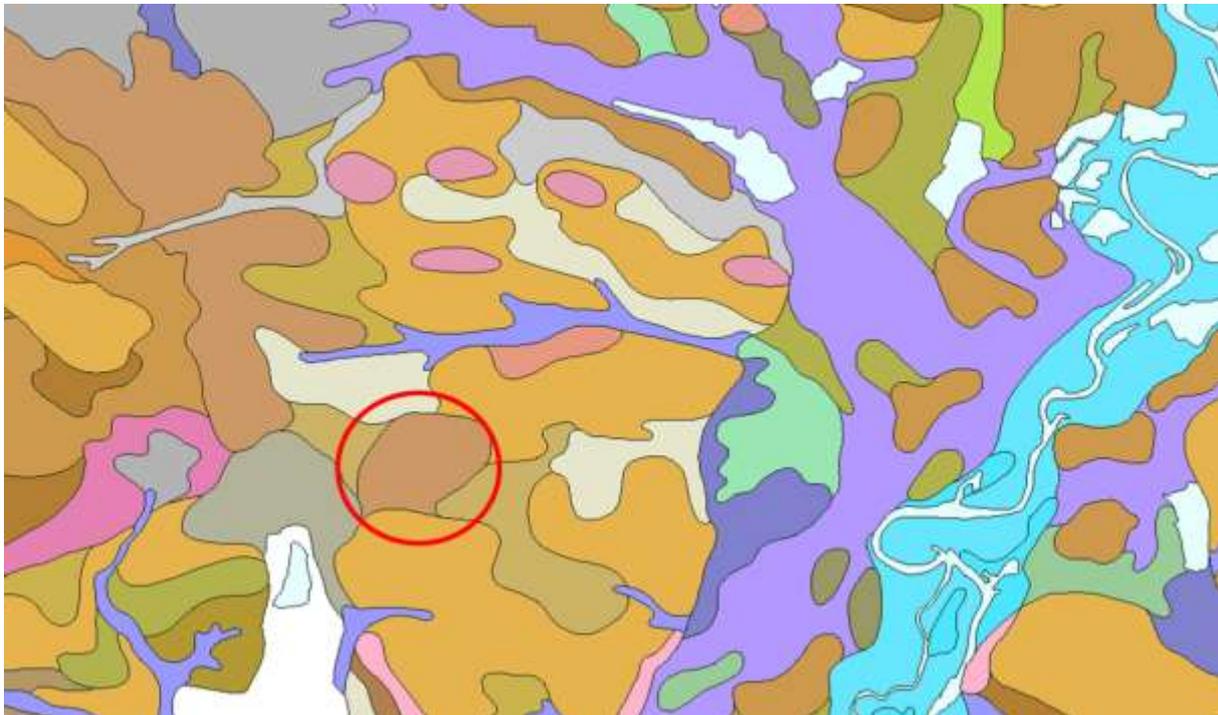
Der Boden setzt sich aus anorganisch-mineralischen und organischen Stoffen, aus Bodenlebewesen, Wasser und Luft zusammen.

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Die Grundlage dieser Bodenfunktionsbewertung stellt der Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung-Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.“

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

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

Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Das Bundesbodenschutzgesetz schützt diese wertvollen Bodenfunktionen. Mit Bodenfunktionskarten wird die Leistungsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der folgenden Übersichtsbodenkarten i.M. 1:25.000 und weiteren flächig vorliegenden Informationen zu Umwelt und Standort. Gemäß Übersichtsbodenkarte des LfU ist im Planungsgebiet die Einheit **235b** (Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) kartiert.



Bodenübersichtskarte (Landesamt für Umwelt (LfU)) (unmaßstäblich)

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

Für den Bebauungsplan wurde am 08.08.2019 eine **Baugrunduntersuchung** erstellt. Hierzu wurden 4 Rammkernbohrungen sowie 4 Sondierungen zur Gewinnung von Bodenproben durchgeführt. Folgender vereinfachter Schichtaufbau wurde dabei aufgeschlossen:

Schicht 1: Künstliche Auffüllungen

Ton, Kies, Fremdstoffe (Mineralgemische, Kalksteinbrocken)

Schicht 2: Schluff/ Ton

sandig bis stark (fein)- sandig stw. schwach organisch

Schicht 3: Schluff/ Ton

sandig bis stark (fein)- sandig, stw. schwach organisch

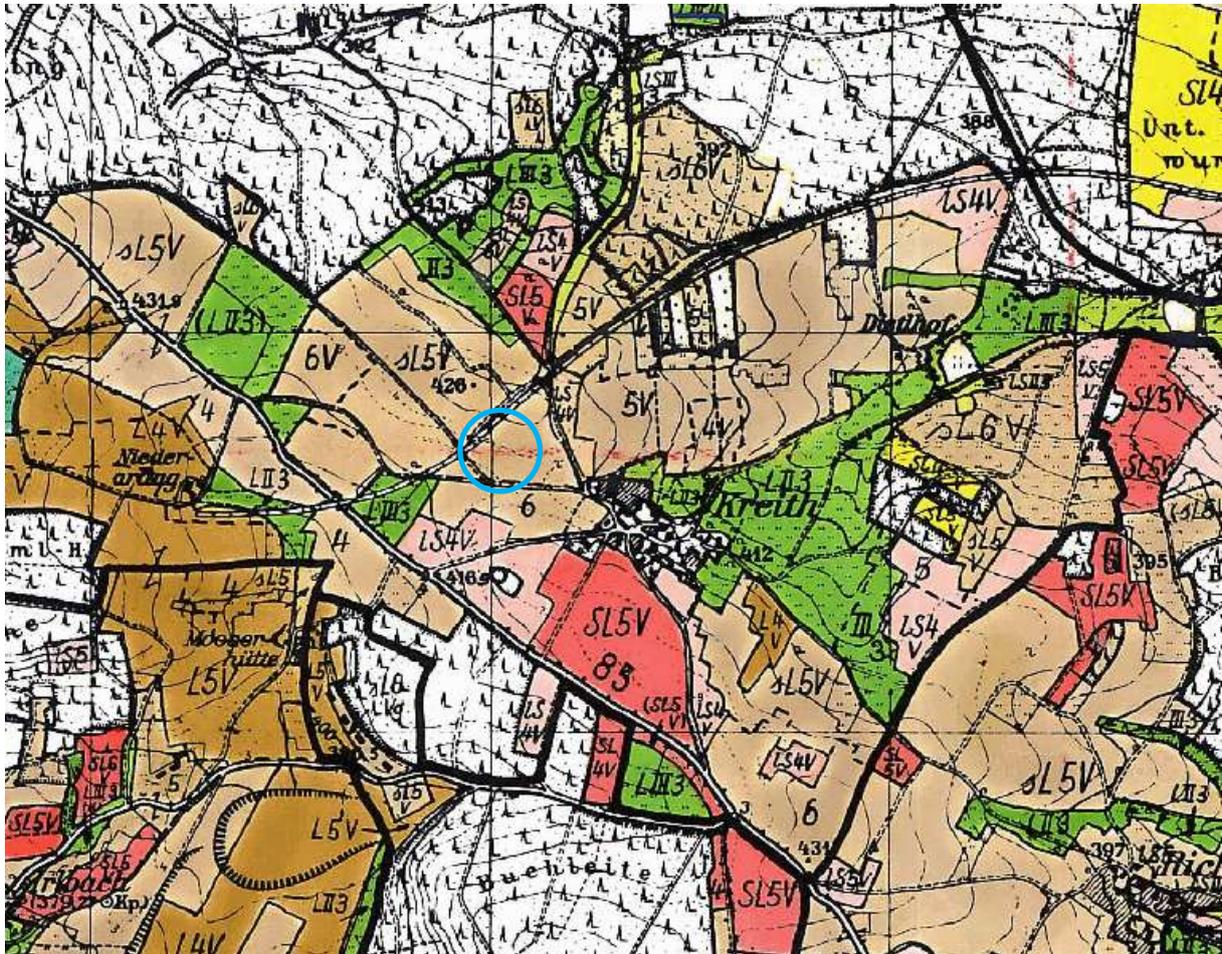
Schicht 4: Sand/ Feinkies

stw. schwach bis stark tonig/schluffig, stw. schwach organisch bis organisch

Bodenfunktionsbewertung

1. Der Boden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist einer der wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung und Entwicklung von Pflanzengesellschaften. Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "**Standortpotenzial für die natürliche Vegetation**" vorgenommen.

Dabei werden durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet.



1. Bodenart

a) für Acker

	Sande	(S)
	anlehmige Sande	(SI)
	lehmige Sande	(IS)
	Sandlöße	(SI, IS L6)
	stark lehmige Sande	(SL)
	sandige Lehme	(sL)
	sandige Lehme mit Lößkomponente	(SL, sL)
	sandige Lößböden	(SL, sL L6)

Bodenschätzungsübersichtskarte (Bayern Atlas)

Leider kann für den Bereich Schwandorf über das LfU keine Bodenfunktionskarte und damit keine direkten Informationen zum Standortpotential für die natürliche Vegetation abgerufen werden. Damit können nur eingeschränkte Aussagen getroffen werden. Durch eine Bewertung

nach der Acker- oder Grünlandzahlen kann der vorgefundene Boden der Wertklasse 3 (regional) zugeordnet werden (Einordnung durch durchschnittliche Acker bzw. Grünlandzahl). Die Wertklasse 3 bedeutet, dass eine Bewertung des Standortpotenzials anhand der Wertzahlen nicht mehr möglich ist, sondern anhand anderer Unterlagen durchgeführt werden muss. Da diese Methode jedoch eine Vereinfachung darstellt und zudem die Bodenschätzung regionale Unterschiede auch hinsichtlich ihres Aktualisierungsstandes aufweist, ist in Einzelfällen eine Überprüfung notwendig. Bezüglich des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann auch auf die potentiell natürliche Vegetation verwiesen werden.

Als **potentielle natürliche Vegetation** im Untersuchungsgebiet tritt der „Typische Hainsimsen- Buchenwald“ in Erscheinung.

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

3. Anhand des Bewertungsverfahrens auf der Grundlage der Bodenschätzung ergibt sich im Durchschnitt bei den Ackerflächen ein Wert von 3 (mittleres Retentionsvermögen). Bezüglich der **Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen** kann auch auf die Baugrunduntersuchung zurückgegriffen werden.

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

5. Das **Rückhaltevermögen für Schwermetalle** ist laut Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung in der Wertklasse 3 (bei den Ackerflächen) einzuordnen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist als mittel einzustufen. Die Methode ist nicht stoffspezifisch und kann wesentliche Einflussfaktoren der Schwermetallbindung nicht berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis kann daher nur orientierenden Charakter haben.

6. Bezüglich der **Ertragsfähigkeit** wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um sL5V 46/41.

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskünfte:

sL5V

- **sL** steht für die Bodenart: sandiger Lehm.

- **Zustandsstufe 5** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit handelt. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 – 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

- **V** steht für **Verwitterungsböden**. Das sind unsere Gebirgsböden (Jura), die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.

- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 46/41 vor. Somit ist die Ertragsfähigkeit mittel (Wertklasse 3). (Laut Bodenschätzungsrahmen)

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



Bodenschätzung Plangebiet (maßstabslos)

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

7. Die Funktion des Bodens als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte** ist in diesem Fall als gering einzustufen. Das Grundstück Fl. Nr. 800, Gemarkung Pittersberg gehörte früher zur Braunkohlegrube „Mathiaszeche“. Dort endete die vom Bahnhof Irrenlohe heraufführende normalspurige Stichbahn, auf der die Braunkohle abtransportiert wurde. Die Bahntrasse ist noch heute als bewachsener Einschnitt in der Flur zwischen der Bundesstraße 85 und Kreith zu erkennen. Ein wassergefüllter Einschnitt im nordwestlichen Bereich des Grundstücks dürfte ebenfalls ein Relikt der Bahntrasse sein. Hier befand sich ein Ziehgleis, das zum Umsetzen von Zügen und Lokomotiven diente. Die „Mathiaszeche“ wurde im Jahre 1966 stillgelegt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bodendenkmäler oder Geotope. Auch kann davon ausgegangen werden, dass keine Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Naturgeschichte in Bayern betroffen sind. Böden, die weit verbreitend sind, benötigen keinen besonderen Schutz hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv- und Kulturgeschichte.

Umweltwirkungen des Vorhabens

Auswirkungen Baubedingt:

Es werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster kommt es zunächst vollflächig zum Verlust der natürlichen Bodenschichten.

Maßnahmen:

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

Auswirkungen Anlage-/Betriebsbedingt:

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

Maßnahmen:

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen.

Weitere Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

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

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer oder dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden. Aussagen zu Schwankungshöhen des Grundwassers zwischen Niedrig- und Hochwasser wurden nicht gemacht. Entlang der Straße verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der temporär wasserführend ist.

Der Stadtteil Kreith liegt im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet T14 „Kümmersbruck-Schwarzenfeld“ gem. Ziel B XI 2.1. des Regionalplans 6, in dem die Grundwasservorkommen gegen Verunreinigungen und Veränderungen geschützt und der Nutzung von Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen eingeräumt werden sollen.

Die zugeordnete Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter der Oberkreide weist eine mäßige bis mittlere Gebirgsdurchlässigkeit auf. Er liegt in einer Tiefe von ca. 360 bis 365 müNN. Die Geländehöhen betragen hier 400 bis 425 müNN. (Hydrogeologische Karte Bayern, M 1:500.000). Aufgrund der zu erwartenden Bodenschichten mit geringer Durchlässigkeit können Bereiche mit temporärem Grund- oder Schichtenwasser auftreten.

Wasserschutzgebiete, amtliche Überschwemmungsgebiet und wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

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

Auswirkungen:

Es werden keine oberirdischen Gewässer überbaut. Grundwasser ist nach aktuellem Planungsstand nicht betroffen.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Versiegelung, die Wasseraufnahmefähigkeit der Fläche wird dadurch verringert.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

Durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen auch die dauerhaften Vorbelastungen auf das Grundwasser. Eine größere potentielle Gefährdung durch die Nutzung als Wohnbaufläche und Dorfgebiet sind nicht zu erwarten.

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

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Als Klimatische Werte sind Jahresmitteltemperaturen von 7-8 °C, Jahresniederschlagssumme von 650 bis 750 mm sowie ein Trockenheitsindex von 35- 40 mm/C zu nennen. Besondere regionalklimatische Faktoren sind nicht bekannt. Die Fläche ist von zwei Seiten her durch Bebauung umgeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen oder sonstige Flächen mit (klein)klimatischer Bedeutung vor.

Kleinklimatisch wirksame Landschaftselemente und deren Umgebung sind neben den Bauflächen lediglich wenige Gehölze und Gehölzgruppen. Die überwiegende Nutzung als Ackerfläche trägt zumindest teilweise, eher zu einer Erhöhung der kleinräumigen Temperaturveränderung dar.

Emissionen ergeben sich durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die üblichen Luftschadstoffe durch den geringen Straßenverkehr sowie die Heizungsabgase. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Auswirkungen:

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

Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

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

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehende Bebauung und zugehörige Erschließungsflächen. Amtlich kartierte Biotope liegen nicht vor. Die Grünstrukturen beschränken sich auf eine kleine Gehölz- und Strauchgruppe südlich der Heilingstraße.

Die Ackerbaulichen Flächen sind sehr strukturarm. Feldranken oder Feldraine sind innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Aufgrund des feststellbaren Bestandes liegen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume vor, was auf ein äußerst beschränktes Artenspektrum schließen lässt.

Auf Grundlage der Artenvorkommen auf dem TK-Blatt 6638 (Schwandorf) zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten lässt sich feststellen, dass in den Lebensräumen Wiesen, Äcker und Siedlungsflächen neben Vogel- und Fledermausarten lediglich die Zauneidechse und die Knoblauchkröte vorkommen könnten. Für letztere Arten sind die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Für Fledermausarten stellen die überplanten Flächen lediglich Jagdreviere dar, für Arten der Siedlungsflächen stellen neue Bauflächen keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Auch für viele wald- und heckenbrütenden Vogelarten erwirkt eine Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen keinen Verlust, sondern eher einen Gewinn durch neu entstehende Gehölzstrukturen in den Gärten und möglichen Ausgleichsflächen. Gemäß Artenliste des Landesamtes für Umwelt gibt es um Schwandorf Vorkommen an feldbrütenden Vogelarten (Feldlärche, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Dorngrasmücke und Kiebitz). Lagegenaue Kartierungen liegen nicht vor, sodass grundsätzlich Vorkommen in dem Planungsgebiet nicht auszuschließen sind.

Auswirkungen:

Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Im bisher als Acker genutzten Planungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden, falls notwendig, im Rahmen des gesonderten artenschutzrechtlichen Beitrags untersucht.

Das vorgesehene planerische Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen. Zudem sind Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen. Gegenüber dem bisherigen, ohne Strukturen geprägten Zustand, wird sich durch die Grünflächen die Lebensvielfalt verbessern. Es werden zusätzliche Lebensräume für eine Vielzahl von Arten ergeben. Die bisherigen Störungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen bleiben jedoch erhalten. Auf internen und externen Flächen im Gemeindegebiet werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

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

3.5.1 Potentiell Natürliche Vegetation

Die Potentiell Natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich unter den gegebenen Umwelteinflüssen einstellen würde, wenn durch den Menschen nicht eingegriffen würde und die Vegetation entsprechend Zeit hätte, sich zu ihrer Endgesellschaft zu entwickeln, welche ein dynamisches Gleichgewicht darstellt. Somit stellt die Potentiell Natürliche Vegetation eine Vergleichsgröße dar, das zur Beurteilung des momentanen Zustandes der Vegetation und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten herangezogen werden kann. Die Potentielle Natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein „Typischer Hainsimsen- Buchenwald“.

3.5.2 Reale Vegetation

Großteils des Plangebietes ist landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von Äckern. Zur Zeit der Bestandsaufnahme befanden sich auf der großen zentralen Fläche Ackerwildkräuter. Beispielsweise wurden folgende Arten aufgenommen: Mohn, Kamille, Gräser, Sauerampfer, Löwenzahn, Brennessel usw. Zwischen der Straße und des Ackers befindet sich ein Entwässerungsgraben mit verschiedenen Gräsern unter anderem auch Binsenarten aufgrund der feuchten Bedingungen. Auf dem Lärmschutzwall Richtung befinden sich unterschiedliche Gehölze und Sträucher: Sambucus nigra, Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Rosa arvensis, Rosa pimpinellifolia, Ligustrum vulgare, Sorbus aucuparia, Corylus avellana, Syringa vulgaris, Lonicera xylosteum und Acer campestre. Die einzige größere, nennenswerte Vegetationsstruktur befindet sich südlich der Heilingstraße. Die Gehölz- und Strauchgruppe beinhaltet folgende Arten: Betula pendula, Prunus avium, Rosa rugosa, Rosa canina, Prunus spinosa, Berberis vulgaris, Sorbus aucuparia usw.

Auf den südlichen Äckern wurden keine nennenswerten Vegetationsstrukturen, aufgrund des intensiven Mais- und Getreideanbaus gefunden.

3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Der Stadtteil Kreith liegt auf einer Hochfläche des Schwandorfer Höhenzuges, in ca. 1,5 km Entfernung zur Abbruchkante in das Naabtal. Es befinden sich, neben mäßig durchgrünte Siedlungsbereiche, mehrere landwirtschaftliche Flächen im Planungsgebiet.

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine, an die Siedlungsfläche angrenzende Fläche mit drei Bestandshäusern. Sie liegt am westlichen Ortsrand von dem Schwandorfer Stadtteil Kreith auf einem Höhenplateau.

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

Auswirkungen:

Die ohnehin intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Flur wird in ihrer Qualität durch das neue Baugebiet nicht relevant in ihrer Qualität verändert.

Durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße kann nun eine höhere Durchgrünung gewährleistet werden, als der Bestand. Die vorgesehenen Pflanzpflichten werden jedoch erst mittelfristig den Verlust der Eingriffe kompensieren.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

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

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bedeutende Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auf den weiter süd-östlich gelegenen Bodendenkmal hat die Neuausweisung keine Auswirkungen.



Abb. 4: Bodendenkmal D-3-6638-0186

Auswirkungen: Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

3.8 Wechselwirkung zwischen Schutzgütern

Bestand:

Es besteht der generelle Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsentwicklung. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, ist aber bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen. Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen derzeit nicht.

Auswirkungen:

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

Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind als gering zu bewerten.

4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

- Es findet zunächst eine weitere landwirtschaftliche Nutzung statt.
- Es kommt zu keinen der oben genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter.
- Die bestehenden Beeinträchtigungen und Vorbelastungen bleiben bestehen. (Es kommt zu weiteren Belastungen durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel.)
- Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle erfüllt werden, was die Überbauung hochwertigerer und konfliktreicherer Flächen bedeuten kann.
- Da eine generelle Bebauung Ziel der städtischen Planung ist (Darstellung im Flächennutzungsplan), wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden.

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

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Vorfeld sowie im Rahmen der Bebauung folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt:

- Vorherige Bodenerkundungen zum Ausschließen von massiven Eingriffen in Schichten- oder Grundwasserhorizonte
- Keine Überbauung wertvoller Lebensräume, da auf der gewählten Fläche nicht vorhanden.
- Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und fachgerechte seitliche Zwischenlagerung
- Wahl eines Standortes mit schlechteren Böden

5.2 Maßnahmen zur Verringerung

Zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Festsetzungen weitere Maßnahmen erarbeitet:

- Private Eingrünungsmaßnahmen
- Durchgrünung des Baugebiets durch Straßenbegleitgrün
- Flächensparende Bebauung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der Versiegelung
- Anpassung der Nutzungsarten an den Bestand

5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

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

- Versiegelung von Grund und Boden
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauzeit
- Potentiell möglicher Eingriff in Schichtenwasser, falls dies doch an manchen Stellen auftreten sollte. Auswirkungen können jedoch dann durch entsprechende Maßnahmen wieder verringert werden
- Erhöhte Lärmbelastungen für die Anwohner im Baugebiet außerhalb der Gebäude

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B) des B-Plans festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Ökologischer Ausgleich

Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen nach Leitfaden STMLU = 0,4968 ha

Ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan = 0,4968 ha

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Planungsalternativen zum Standort erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Zuge der Vorentwurfsentwicklung wurden verschiedene Erschließungsmuster untersucht. Aufgrund der Anordnung, Verteilung, Dichte und Nutzbarkeit hat sich vorliegende Variante als die günstigste erwiesen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

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

Untersuchungen werden Bestandteil des Bebauungsplans und im weiteren Verfahren eingearbeitet.

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

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

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Schwierigkeiten bei der Bestandserfassung und Auswertung ergaben sich nicht.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Zur Gewährleistung der Ortsdurchgrünung werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um auch weiterhin notwendigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine moderate Entwicklung neuer Bauparzellen aufgrund der Nachfragen notwendig. Die Stadt hat diese Entwicklungsfläche mit einem Potential von ca. 15 Parzellen als angemessen gesehen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen.

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen durch Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen, welche jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen haben.

Hinsichtlich der Schutzgüter sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen	Bewertung der Auswirkung
Mensch	Lärmimmissionen	gering
Boden	Verlust von Boden	gering bis mittel
Wasser	Versiegelung, Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung	gering
Klima und Luft	Keine klimarelevanten Gebiete betroffen.	gering
Arten- u. Lebensräume	Potentielle Gefährdung von feldbrütenden Vogelarten	gering
Landschaft und Landschaftsbild	keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile	gering
Kultur- u. Sachgüter	keine Vorhanden	gering
Wechselbeziehungen/-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung	gering

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

9. Sonstiges

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

Schutzgut / Umweltbe- lange	Art der vorhandenen Infor- mationen	wesentliche Inhalte
Mensch	Umweltbericht	Betrachtung der Punkte angren- zende Nutzungen, Immissionen, Erholung
	Schalltechnische Verträglich- keitsuntersuchung	Lärmimmissionen durch die na- hegelegene Bundesstraße B 85, Sportplatz und Sägewerk
Boden	Umweltbericht	Umgang mit Boden
	Geotechnischer Bericht	Aufgabenstellung: Untersuchung und Beschrei- bung der anstehenden Böden Angaben zum Grundwasser- stand Bodenmechanische Bewertung der anstehenden Böden Angaben zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden Angaben zur Dränung Gründungsempfehlung
	Orientierende Altlastener- kundung	Altlastenuntersuchung
Wasser	Umweltbericht	Wasserschutzgebiete Vorbelastungen Oberflächengewässer
Klima und Luft	Umweltbericht	Kaltluftentstehungsgebiete Frischluftschneisen
Arten und Lebens- räume	Umweltbericht	Auswertung Bestand Schutzgebiete Biotopkartierung
Landschaft und Land- schaftsbild	Umweltbericht	Ortslage Fernwirkung vorhandene Grünstrukturen
Kultur und Sachgüter	Umweltbericht	Bau- und Bodendenkmäler
Wechselwirkungen zwi- schen den Schutzgü- tern	Umweltbericht	Nutzungskonflikte



10. Anhang

10.1 Artenlisten für Hecken- und Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft

ARTEN DES NATURRAUMES 070 - OBERPFÄLZER HÜGELLAND

Großbäume

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche		

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		

ARTEN DER TALRÄUME, ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICHE UND ARTEN FEUCHTER STANDORTE

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Arten
für festgesetzte Gehölzpflanzungen
in Gruppen, 5-7 Stück einer Art, die Straucharten zu 80% aus folgender Liste:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



10.2 Altbewährte Obstsorten – Sortenliste

Äpfel

Adersleber Kalvill	Jakob Fischer
Baumann Renette	Jakob Lebel
Berner Rosenapfel	James Grieve
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Roter Berlepsch)	Jonagold
Biesterfelder Renette	Jonathan
Blenheim (Goldrenette von Blenheim)	Kaiser Alexander
Bohnapfel (Rheinischer Bohnapfel)	Kaiser Wilhelm
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)	Kanadarenette
Brettacher	Kasseler Renette
Butterapfel	Klarapfel (Weißer Klarapfel)
Charlamowsky	Landsberger Renette
Coulons Renette	Luxemburger Renette
Croncels (Apfel von Croncels')	Maigold
Danziger Kantapfel	Maunzen-Apfel
Dülmener Rosenapfel	Mautapfel
Fromms Goldrenette	Meirose
Geflammt Cardinal	Nordhausen (Schöner von Nordhausen)
Geheimrat Oldenburg	Oldenburg (Geheimrat Dr. Oldenburg)
Gelber Edenapfel	Ontario
Gelber Richard	Pfaffenhofner Schmelzling
Gewürzluikenapfel	Prinzenapfel
Glockenapfel	Rote Sternrenette
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Wintergoldparmäne)	Roter Bellefleur
Grahams Jubiläumsapfel	Roter Eiserafel
Graue Herbstrenette	Schafsnase
Graue französische Renette	Schöner von Schönling
Gravensteiner (Roter Gravensteiner)	Schweizer Orangenapfel
Grüner Stetiener	Signe Tillisch
Hared	Starking
Herberts Renette	Trierer Weinapfel
Ingrid Marie	Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)
	Wiltshire
	Zabergäu
	Zuccalmaglio

Birnen

Augusbirne	Marie Luise
Bartholomäusbirne	Mostbirne von Angers
Conference (Konferenzbirne)	Neue Poiteau
Feuchtwanger Butterbirne	Oberösterreichische Weinbirne
Forellenbirne	Petersbirne
Gelbmöstler	Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne	Prinzessin Marianne
Großer Katzenkopf	Rote Bergamotte
Grüne Jagdbirne	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Stuttgarter Gaishirtle
Gute Luise	Triumpf aus Viene
Kongreßbirne	Weiler'sche Mostbirne
Madame Verte	

Süßkirsche

Badeborner Schwarze Knorpelkirsche	Hedelfinger (Abels Späte, Riesenkirsche, Froschmaul - Späte Hedelfinger)
Büttners Späte Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe Herzkirsche
Dornissens Gelbe Knorpelkirsche	Schmahlfelds Schwarze
Große Germersdorfer Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche	Teichners Schwarze Herzkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	
Haumüllers Mittelkicke	

Sauerkirschen

Heimanns Konservenweichsel	Schattenmorelle
Königin Hartense	Spanische Glaskirsche
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigs-kirsche) Morellenfeuer	Rote Muscateller



Zwetschgenartige Pflaumen

Herzog von Edinburgh
Königin Viktoria

Königspflaume von Tours
Ontario-Pflaume

Mirabellen

Königin der Mirabellen

Nancy-Mirabelle

Renekloden

Graf Althans-Reneklode
Große Grüne Reneklode

Quillins Reneklode
Rote Reneklode

Pflaumen

St. Julien-Pflaume

Zwetschgen

Frühe Bühler (Bühler Frühzwetschge)
Hauszwetschge

Italienische Zwetschge (Italiener)
Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)



10.3 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

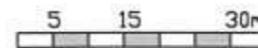
<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>1. Vorhabenstyp</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p>	<p>Art des Vorhabens: ▸ WA</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Versiegelte Fläche: ▸ < 40%</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Art der Maßnahmen: ▸ Baumpflanzungen</p>
<p>3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Maßnahmen: ▸ Anpassen an Gelände (Baukörper, Erschließung), ▸ verdichtete Bauweise, ▸ versickerungsfähige Beläge</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Art der Maßnahmen: ▸ Beläge versickerungsfähig</p>
<p>5. Schutzgut Luft / Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).</p>	<p>Art der Maßnahmen: ▸ Private Gehölzpflanzung</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	



Legende

- Gebüsch, Hecke, Gehölz
- B112 Mesophiles Gebüsch/Hecke
- B312 Standortgerechte Baumgruppen
- Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe
- Acker
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
- Siedlung/Gewerbe
- X11 Wohngebiete
- X132 Einzelgebäude im Außenbereich
- Freizeit-, Erholung-, Grünflächen
- Verkehrsflächen
- V11 Verkehrsflächen versiegelt
- V12 Verkehrsflächen befestigt
- V332 Grünweg
- Grünland
- Sonderstandorte
- V51 Grünflächen entlang Verkehrsflächen

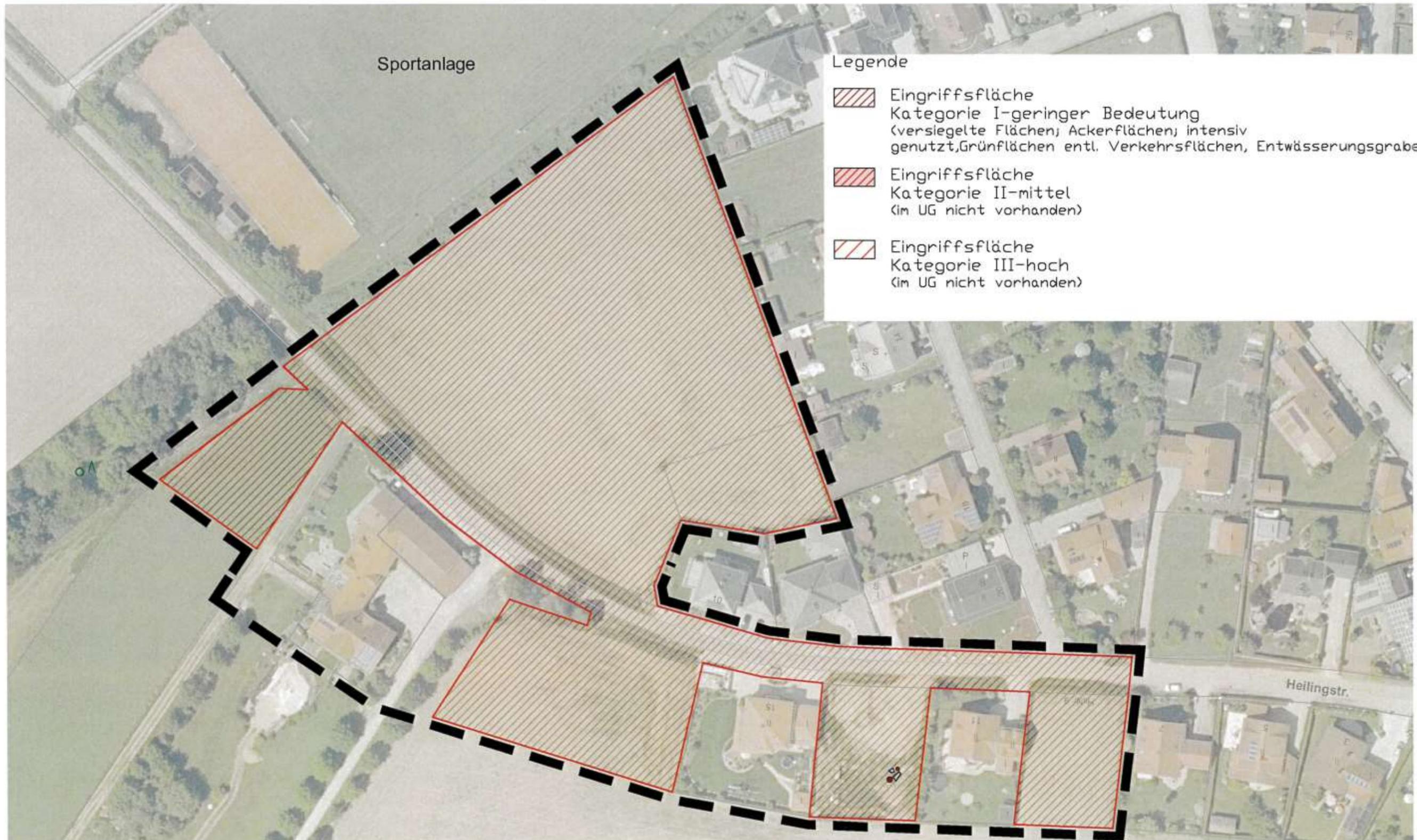
- Geltungsbereich
- Eingriffsbereich



Bestandsplan M 1:1.000
STAND 22.01.2020



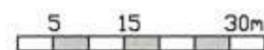
Planen und Bauen Stadtplanung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf



Legende

-  Eingriffsfläche
Kategorie I-geringer Bedeutung
(versiegelte Flächen; Ackerflächen; intensiv genutzt, Grünflächen entl. Verkehrsflächen, Entwässerungsgraben)
-  Eingriffsfläche
Kategorie II-mittel
(im UG nicht vorhanden)
-  Eingriffsfläche
Kategorie III-hoch
(im UG nicht vorhanden)

-  Geltungsbereich
-  Eingriffsbereich



Bewertungsplan M 1:1.000

STAND 22.01.2020



Planen und Bauen

Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Quellenverzeichnis

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO Baunutzungsverordnung

*In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)*

BayBO Bayerische Bauordnung

*In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007,
zuletzt geändert am 01.09.2018 (GVBl. S. 523)*

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz

*In der Fassung vom 23.02.2011,
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)*

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

*In der Fassung vom 29.07.2009,
zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)*

GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

*In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998,
zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)*

Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf

Vom 15.01.2015

PlanZV Planzeichenverordnung

*In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)*

DSchG Denkmalschutzgesetz

*In der Fassung vom 25.06.1973,
zuletzt geändert am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)*

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen
sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze

*In der Fassung vom 30.11.1993,
zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)*

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord

25. Änderung in Kraft getreten am 01.08.2016

LEP Landesentwicklungsprogramm Bayern

vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

FNP Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

in der Fassung vom 12.04.2010

16. BImSchV

*In der Fassung vom 21.06.1990,
zuletzt geändert am 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)*

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Ausgabe Juli 2002

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau

Ausgabe Januar 2018



DIN 4124 Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreite
Ausgabe Januar 2012

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

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
Ausgabe Juni 2017

DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
Ausgabe Mai 1998

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung (Rathaus, Erdgeschoss, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind außerdem archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt, bzw. sind auch über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin.

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: 21.01.2019.

- 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 21.01.2019.

- *Schutzgebiete*

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum: 21.01.2019.

Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf

BfN Bundesamt für Naturschutz
Landschaftssteckbriefe

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt
Arteninformationen

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionalplan Region (11) Regensburg, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand Oktober 2011.

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

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

Bebauungsplan „Schübelfeld Süd“, Große Kreisstadt Schwandorf, in Kraft gesetzt im Jahre 2014.

Bebauungsplan „Schlossacker“, Große Kreisstadt Schwandorf.

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 2018, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, März 2019.

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

Prognos Zukunftsaltas 2013, Prognos AG, Berlin, 2013.



Abkürzungsverzeichnis

Sonderzeichen

°	= Grad
°C	= Grad Celsius
%	= Prozent
€	= Euro
+/-	= Plus/Minus (mehr oder weniger einer Zahl/Menge)
EG	= Erdgeschoss
I	= römisches Zahlenzeichen für eins
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei
III	= römisches Zahlenzeichen für drei
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)
§	= Paragraph

A

Abs.	= Absatz
ASK	= Artenschutzkartierung
Art.	= Artikel

B

B 85	= Bundesstraße (hier Nummer 85)
BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BayBO	= Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz
BGBI.	= Bundesgesetzblatt
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	= beziehungsweise

C

ca.	= circa
cm	= Zentimeter

D

dB	= Dezibel
dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
DSchG	= Denkmalschutzgesetz
DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

E

E	= Erdgeschoss
etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)

F

FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Flur Nr./Flst.Nr.:	= Flurnummer/Flurstück Nummer
FNP	= Flächennutzungsplan
FOK	= Fertigfußboden Oberkante

G

Gem.	= gemäß
ggf.	= gegebenenfalls
GO	= Gemeindeordnung
GRZ	= Grundflächenzahl
GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
GW125	= DVGW-Richtlinie

H

ha	= Hektar
----	----------

**I**

i.d.F. = *in der Fassung*
i.S. = *im Sinne*
i.V.m. = *in Verbindung mit*

K

km = *Kilometer*
km² = *Quadratkilometer*
kV = *Kilovolt*

L

LEP = *Landesentwicklungsprogramm Bayern*
lt. = *laut*

M

m ü.NN = *Meter über Normalnull*
m = *Meter*
m/s = *Meter pro Sekunde*
m² = *Quadratmeter*
max. = *maximal, maximale*
mind. = *mindestens*

N

Nr. = *Nummer*

S

SAD 20 = *Kreisstraße Schwandorf (hier Nummer 20)*

U

u.a. = *unter anderem*

V

VermKatG = *Vermessungs- und Katastergesetz*
vgl. = *vergleiche*
VRL = *Vogelschutzrichtlinie*

W

WH = *Wandhöhe*

Z

z.T. = *zum Teil*



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Legl C.
Tomaschek A.
Dickert M.
Bose R.