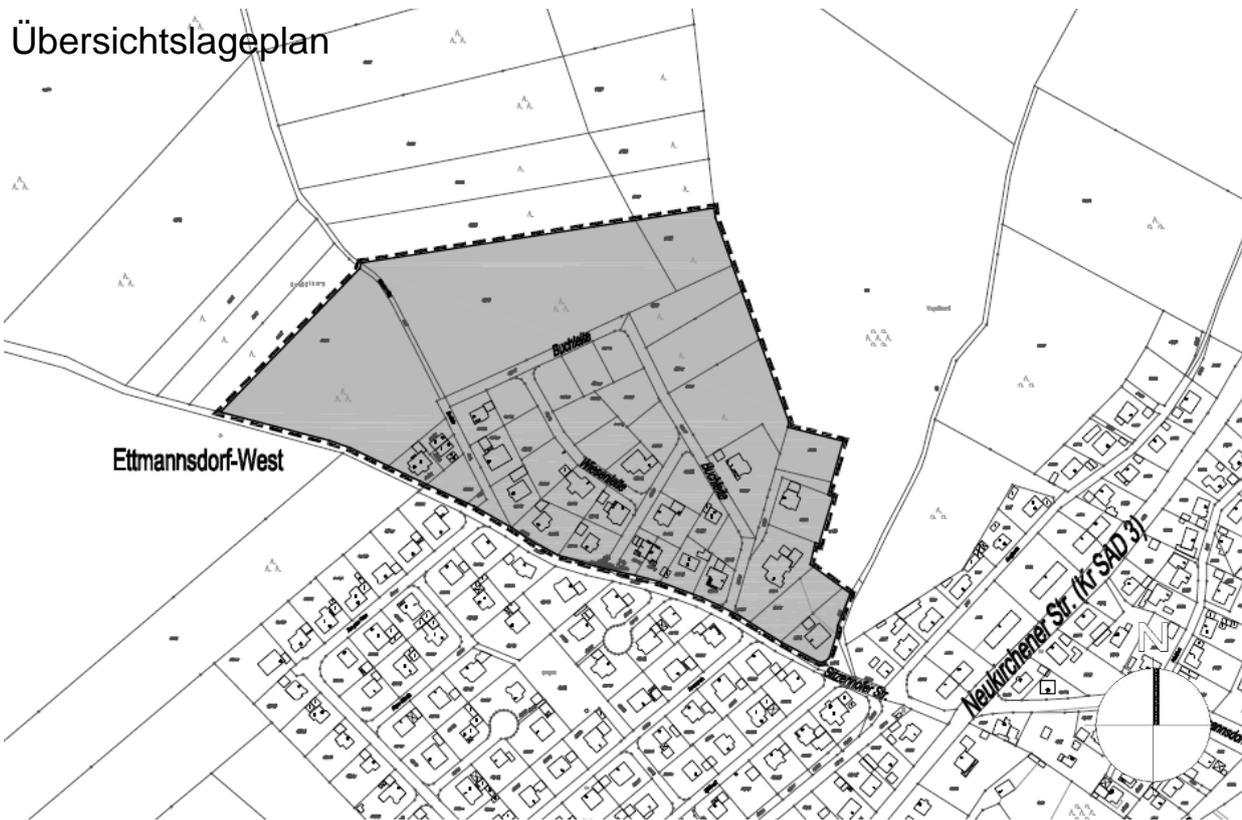


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## >Nr. 84< “Vogelherd“,

in Ettmannsdorf West



Flur Nr.: 460/49, 465/2, 460/28, 570/22, 460/27, 460/107, 570/21, 570/103, 559/23, 559/21, 559/24, 559/16, 559/17, 559/18, 559/14, 460/134, 460/118, 460/117, 465/1, 465/3, 460/280, 460/290, 460/291, 460/136, 460/135, 460/137, 460/138, 460/139, 460/140, 460/141, 460/142, 460/188, 460/143, 460/144, 460/233, 460/284, 460/285, 460/283, 460/286, 460/146, 460/130, 460/132, 460/129, 460/128, 460/298, 460/131, 460/145, 460/133, 460/123, 460/122, 460/119, 460/120, 460/124, 460/125, 460/126, 460/121, und 460/257 der Gemarkung Ettmannsdorf

Entwurf vom 24.10.2014

in der Fassung vom 06.11.2014

**Die wesentlichen Änderungen in den Festsetzungen sind gelb hinterlegt**



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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b>	<b>4</b>
<b>TEIL A: Planzeichnung</b>	<b>5</b>
<b>TEIL B: Textliche Festsetzungen</b>	<b>6 - 18</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6 - 8</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung	7 - 8
<b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>8</b>
2.1 Bauweise	8
2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
2.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>8</b>
3.1 Verkehrsfläche	8
<b>4. Abstandsflächen</b>	<b>8</b>
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>9</b>
5.1 Führung von Versorgungsleitungen	9
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
6.1 Dächer	9
6.2 Hauptfirste	9
6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände	9 - 10
6.4 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung	9 - 10
6.5 Zwerchgiebel und Querbauten	10
6.6 Anbauten und Wintergärten	10
6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände	10
6.8 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten	10
6.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke	10 - 11
6.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser	11
<b>7. Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>12</b>
7.1 Öffentlicher Bereich	12 - 13
7.2 Privater Bereich	13
7.3 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	14 - 15
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	15 - 17
<b>TEIL C: Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>18 - 21</b>
<b>TEIL D: Begründung</b>	<b>22 - 33</b>
<b>D1 Städtebaulicher Teil</b>	
<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>22 - 29</b>
<b>1. Ausgangslage und Bewertung</b>	<b>22</b>
<b>2. Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>23</b>
<b>3. Plangebiet</b>	<b>22 - 26</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	23 - 24
3.2 Umgebungssituation	25
3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	25 - 26
3.4 Denkmalpflege	26
3.5 Planungsrechtliche Bewertung	26
<b>4. Planungsvorgaben</b>	<b>26 - 27</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	26 - 27
<b>5. Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>27 - 29</b>

<b>II. Planungsinhalt</b>	<b>29 - 33</b>
<b>6. Ziele der Planung</b>	<b>29 - 32</b>
6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung	29 - 30
6.2 Verkehrliche Erschließung	30
6.3 Technische Erschließung	31
6.4 Immissionsschutz	31 - 32
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>32 - 33</b>
7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	32
7.2 Wohnfolgebedarfe	32
7.3 Verkehrliche Auswirkungen	32
7.4 Auswirkungen auf den Haushalt	33

<b>D2: Begründung zur Grünordnung mit gesondertem Teil Umweltbericht</b>	<b>1 - 27</b>
Anlage D2.1 Bestandsplan mit Eingriffsermittlung i.M. 1:1000	

### **TEIL E: Sonstige Anlagen**

Anlage E.1	saP – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage E.2	Kartierung der bestehenden Ameisenvölker
	Rechtsgrundlagen für den Ameisenschutz, Bundesnaturschutzgesetz
	Deutsche Ameisenschutzwerke Schilderung der Umsiedlung

Stadt Schwandorf  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
 Sachgebiet Stadtplanung  
 Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Integrierte Grünordnungsplanung  
 W.Röth GmbH, Stadtplaner/Landschaftsarchitekten  
 Dipl.-Ing. (FH) Christine Meyer  
 Seminargasse 16, 92224 Amberg

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 "Vogelherd", Ettmannsdorf West

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 17.07.2008 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. \_\_\_\_ des Planungs- und Umweltausschusses vom ..... folgende Satzung:

### § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84, "Vogelherd", Ettmannsdorf West, wird aufgestellt.

### § 2 Bestandteile der Satzung

- **Teil A:** Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- **Teil B:** Textliche Festsetzungen Seiten 6 - 18
- **Teil C:** Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Seiten 9 - 22
- **Teil D:** Begründung
  - D1** Städtebaulicher Teil Seiten 22 - 33
  - D2** Begründung zur Grünordnung mit gesondertem Teil Umweltbericht 27 Seiten
- **Teil E:** Sonstige Anlagen zum Bebauungsplan
  - E.1 saP spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 33 Seiten
  - E.2 Hinweise und Kosten für die Umsiedlung der Ameisenvölker 9 Seiten

in der Fassung vom .....

### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 4 Inkrafttreten

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

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

# Platzhalter Plan

# TEIL B

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

**Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO** gelten die im Folgenden genannten Festsetzungen **nicht** für die bereits errichteten Gebäude. Die bereits errichteten Gebäude auf den Flurnummern 460/120, 460/126, 460/130, 460/132, 460/136, 160/138, 460/140, 460/141, 460/142, 460/143, 460/144, 460/145, 460/146, 460/280, 460/290, 460/291, 460/298, 559/16, 559/18, 559/24, 570/103 haben Bestandsschutz.

Wären bei der Festsetzung dieses Baugebiets bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Sollten die Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, so richtet sich die Bewertung des Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Diese Festsetzungen gelten auch für die Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplans.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Bau NVO)

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende, Handwerksbetriebe,
3. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche Zwecke, sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 ff BauNVO)

##### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in den in der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

## 1.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

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

### 1.2.2.1 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In der Fläche des allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt. Bei Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

#### 1.2.2.1.2 Definition Vollgeschoss

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2009:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

#### 1.2.2.2 Wandhöhe und Firsthöhe

Es wird für die Hauptgebäude eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe beträgt bei Gebäudetypen mit geneigtem Dach 6 m und bei Gebäudetypen mit einem Flachdach 7 m. Die maximale Firsthöhe wird bei geneigten Dächern mit maximal 10 m festgesetzt. Bei Haustypen mit Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe.

Die Mindestwandhöhe von 2,40 m und die festgesetzten Höchstmaße der Wand- und Firsthöhe sind über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK<sub>E</sub> max.) zu messen.

Die Wandhöhe ist zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK<sub>E</sub>) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK<sub>E</sub>) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 1.2.2.3 Höhenlage der Hauptgebäude

Es ist eine maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig, die sich aus natürlichen Begebenheiten oder der aus der Anpassung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Nachbargrundstücke ergibt.

#### 1.2.2.4 Höhenlage der Nebengebäude

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

In den Flächen des allgemeinen Wohngebiets werden je Wohngebäude **zwei Wohneinheiten als Höchstmaß** festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

### **2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### **2.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15,00 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen privater Verkehrsfläche bzw. privater Grünfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen. Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB)

## **3. Verkehrsflächen**

### **3.1 Verkehrsfläche**

Die in der Planzeichnung TEIL A dargestellte Wohn- und Sammelstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen erfolgt durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

## **4. Abstandsflächen**

### **(Art. 6 BayBO)**

Die Vorgaben über Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

## **5. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)

### **5.1 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen kann bei Vorliegen von erheblichen substantziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert zu beschreiben und darzulegen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Neigung von  $\geq 17^\circ$  nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Für Dachneigungen unter  $17^\circ$  sind darüber hinaus auch Metalleindeckungen in der naturbelassenen Metallfarbe und den Farbtönen der Ziegeldächer zulässig.

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Generell unzulässig sind spiegelnde und stark reflektierende Dachmaterialien.

### **6.2 Hauptfirste**

Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden. Der Hauptfirst ist, außer bei versetzten Pultdächern, nur baukörpermittig zulässig.

Bei versetzten Pultdächern muss der Hauptfirst einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen.

Bei Walmdächern muss der Hauptfirst eine Mindestlänge von 60 % der traufseitigen Außenwand (Gebäudelänge) aufweisen. Dabei ist die Lage des Hauptfirstes mittig zu situieren.

### **6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände**

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zulässig. Sie müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zu den Ortgängen, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen.

Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und der Oberkante First. Je Gebäude darf nur ein Gaubentyp gewählt werden.

Für alle Gebäudetypen wird ein maximaler Dachüberstand von 0,5 m am Ortgang und 1,5 m an der Traufe festgesetzt.

### **6.4 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

Die technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Hauptgebäuden zulässig. Diese dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden.

Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Abstand von maximal 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von der Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,3 m überragen.

## **6.5 Zwerchgiebel und Querbauten**

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt dann vor, wenn Zwerchgiebel und Querbauten in ihrer Länge weniger als  $\frac{1}{3}$  und in ihrer Breite weniger als  $\frac{1}{4}$  der Hauslänge aufweisen. Dabei dürfen sie nicht den First des Hauptdaches überragen.

## **6.6 Anbauten und Wintergärten**

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Bei eingeschossigen Anbauten und Wintergärten bis zu einer Gesamthöhe von 3,8 m sind auch flacher geneigte Dächer sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig.

## **6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände**

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände oder Hecken zulässig. Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Bei allen Arten von festen Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 „Sträucher“ zu entnehmen.

Sichtschutzmaßnahmen sind je Baugrundstück maximal bis 6,00 m additiver Länge und 1,8 m Höhe über anstehendem Gelände zulässig.

## **6.8 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten**

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22.12.2008. Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum muss mindestens 5,50 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf nicht eingefriedet werden.

## **6.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

**Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:**

- Zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke. Im unmittelbarem Anschluss an die zentrale Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das fertige Höhenniveau der zentralen Erschließungen exakt anzupassen. Die Anpassung muss mindestens 1,00 m in das eigene Grundstück hineinreichen. Der Abstand ist parallel zur hergestellten Kante der öffentlichen Erschließung zu messen.

- Zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze heran.
- Zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m. Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.
- Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.
- Offene Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten. Je Außenwandseite ist die additive Lauflänge von 2,00 m nicht zu überschreiten. Die Freilegung von Kellergeschossen ist grundsätzlich zulässig. Hierbei wird auf die Festsetzung unter Punkt 1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen für die Kellergeschosse verwiesen.

### **6.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser**

Wird ein Hauptgebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelhaushälfte errichtet, so hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie in der Wahl der Gauben, Zwerchbauten, Wandmaterialien und der Farbe dem Vorbauenden exakt anzupassen.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Öffentlicher Bereich

#### **7.1.1 Sicherung der Baumgruppe und Waldflächen**

Es wird festgesetzt, dass die ortsbildprägende Baumgruppe innerhalb des bestehenden Baugebietes langfristig zu erhalten ist. Die Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.



Abb.1: Vorhandene und zu erhaltende Baumgruppe

Ferner wird der Waldbestand im Umgriff der geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches, angrenzend an die Baumfallgrenze (22m) zur Erhaltung festgesetzt (vgl. Planzeichnung (Teil A)).

#### **7.1.2 Rodungen Waldflächen und Gehölzsukzessionen**

Die Erweiterung des Baugebietes macht Rodungen von Gehölzbeständen und Wald unvermeidbar. Zur Vermeidung negativer ökologischer Auswirkungen und mit Bezug zur Vogelschutzrichtlinie sind die Rodungen ausschließlich in den Wintermonaten 01. Okt. – 28./29. Febr. durchzuführen.

Bei den Rodungen dürfen die vorhandenen Ameisennester (bzw. Ameisenvölker) keinesfalls beschädigt werden. Sie sind vor Beginn der Rodungen kenntlich zu machen und abzuschirmen. Die Völker sind im Frühjahr, in der Zeit von März (wenn kein Frost mehr zu erwarten ist) bis Mitte Juli, fachgerecht zu versetzen.

### 7.1.3 Wanderweg

Der vorhandene Wanderweg Nr. 2 ist von der Erschließungsstraße zwischen den Baugrundstücken im Norden an die bestehende Wegegrasse anzubinden. Die Anbindung erfolgt mit dem Erschließungsausbau des Baugebiets.

### 7.1.4 Grünweg

Zur Erschließung der ökologischen Ausgleichsfläche wird in direktem Anschluss an die Baugrundstücke ein 3 m breiter Grünweg angelegt. Der Weg wird in Schotterrasen befestigt und nach Bedarf gemäht.

## 7.2 Privater Bereich

### 7.2.1 Mindestbegrünung der überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein Hausbaum gem. nachfolgender Pflanzenlisten 1 zu pflanzen. Der Mindestanteil der Eingrünung beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf eingerechnet werden. Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### 7.2.2 Pflanzenliste 1: Hausbaum

mind. Qual.: H., 3xv., STU 12-14

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| ▪ <i>Sorbus torminalis</i>      | Elsbeere                     |
| ▪ <i>Crataegus x prunifolia</i> | Pflaumenblättriger Weissdorn |
| ▪ <i>Malus floribunda</i>       | Zierapfel                    |
| ▪ <i>Pyrus communis</i>         | Kultur-Birne                 |

Weitere Sorten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf zugelassen werden können.

### 7.2.2.1 Pflanzenliste 1: Obstbäume

Obsthochstämme mind. Qual.: STU 12-14

### 7.2.3 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

- Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
- Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

## 7.3 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

**7.3.1 Waldmantelpflanzung** (öffentliche Grünfläche zum Ausgleich, innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Entlang der neuen Waldgrenze (Rodung) ist eine 4-reihige Waldmantelpflanzung (Breite ca. 7 m) anzulegen.

Pflanzabstand der Sträucher:

- ca. 1,5m in der Reihe
- ca. 1,0m Reihenabstand.

Die Gehölzreihen sind versetzt zu pflanzen.

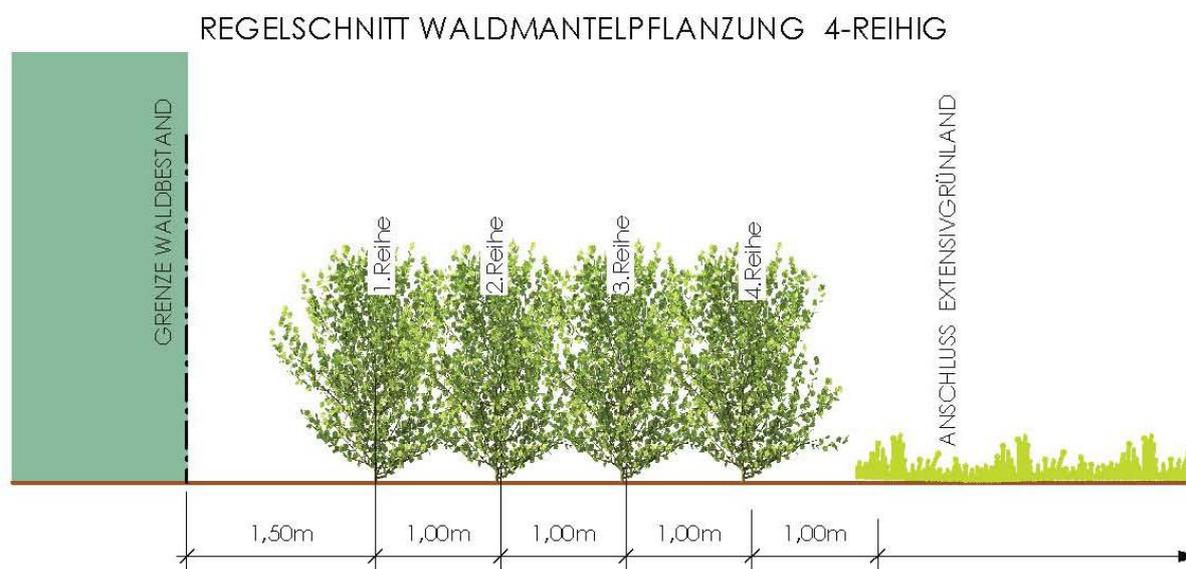


Abb.2: Regelschnitt Waldmantelpflanzung

### Pflanzenliste Sträucher der Waldmantelpflanzung

**Artauswahl und %-Anteile Sträucher:**

mind. Qual.: Str., 2xv., 60-100

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn	2%
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere	3%
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche	2%
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel	10%
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche	10%
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball	10%
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasser-Schneeball	5%
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen	10%
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum	5%
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder	10%
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose	15%

**7.3.2 Anlegen einer extensiven Gras-Krautflur** (öffentliche Grünfläche zum Ausgleich, innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Die 4-reihige Waldmantelpflanzung schließt an das geplante extensive Grünland an, welche Teil der öffentlichen Grünfläche ist, die über den Grünweg erschlossen wird.

- Diese Fläche ist als extensive Gras-Krautflur, als Sandmagerrasen mit abschließend lückigen Bereichen in der Grasnarbe zu entwickeln. Hierzu ist der Humus abzuschleiben und als Bodenoberfläche der örtlich vorhandene Sand zu verwenden. Die Ansaat hat durch eine standortangepasste, artenreichen, geeignete und autochthonen Wildkräuter- und Wildgräsermischung, aus gesicherter Herkunft zu erfolgen.
- Die Fläche ist durch extensive Pflege in Form einer zweischübrigen Mahd offen zu halten.  
Zeitpunkte für die Mahden: 1. Mahd ab 01.07. / 2. Mahd ab 01.09. eines Jahres.  
Zum Erhalt von Habitatalementen für Zauneidechsen sind bei der 1. Mahd ca. 2/3 der Fläche in Abschnitten zu mähen.  
Bei der zweiten Mahd ist die gesamte Fläche zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

## **7.4 Massnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.*

#### **aV 1 Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zum Schutz für Gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten darf die Entfernung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut, Nist- und Aufzuchtzeit, in der Zeit von 01. Oktober bis 28/29. Februar eines Jahres erfolgen. Dies gilt auch für notwendig werdende Pflegemaßnahmen.

#### **aV 2 Anlage einer extensiven Wiese**

(vgl. Festsetzung 7.3.2)

#### **aV 3 Optimierung von Habitaten der Zauneidechse**

Es sind folgende Habitatalemente für die Zauneidechse anzulegen:

- vegetationslose Sandflächen, Sand- und Steinhäufen, die teilweise eingegraben oder als Steinlinsen gestaltet sind.
- Verstecke in liegenden Baumsäumen und flachen Holzstapeln.

Sie sind im Übergangsbereich von Waldmantel und extensiver Wiese innerhalb des Geltungsbereichs sowie am Waldrand zur Gastrasse einzubringen.

#### **aV 4 Erhöhung der inneren Struktur des verbleibenden Waldes im Geltungsbereich**

Die Waldstruktur des verbleibenden Waldes im Geltungsbereich ist naturschutzfachlich durch folgende Maßnahmen zu optimieren:

- Ausweisung von mindestens 30 (zukünftigen) Biotopbäumen sowie eine deutliche Verstärkung der inneren Waldstruktur
- Schaffung von 10 kleinen Bestandslücken zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> in den Kiefernbereichen durch Entfernen von Bäumen
- Punktuelle Auflichtung des Baumbestands
- Erhöhung des Totholzanteils vornehmlich liegend.

Hierzu sind mindestens 60 stärkere Stämme von Zitterpappel, Birke und Salweide, die in am Waldrand bzw. den Sukzessionsflächen stehen und entfernt werden müssen, im verbleibenden Wald als Totholz zu deponieren.

*Im Folgenden sind Maßnahmen dargestellt, die nach §39 BNatSchG dem „Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ dienen und damit verbundene Eingriffe vermeiden bzw. minimieren sollen.*

#### **aV 5 Schutz bzw. Versetzung von Ameisenvölkern**

Die innerhalb der Eingriffsflächen vorhandenen 3 Ameisenvölker / Ameisennester der Waldameise *Formica polyctena* (vgl. Bestandsplan GO64-01) sind vor Beginn der Rodungen zu sichern und dürfen durch bzw. während der Rodungen nicht beeinträchtigt werden.

Nach den Rodungen im Frühjahr eines Jahres bis ca. Mitte Mai sind die Nester durch Fachleute zu versetzen.

### **7.4.2 Maßnahmen zur Sicherung**

*vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG*

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) sind erforderlich:

#### **CEF 1 Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen**

In den verbleibenden Waldflächen im Geltungsbereich sind als Ersatz für (potentielle) Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen bzw. Bruthöhlen für Vögel, die sich in den Rodungsflächen befinden, in Form von 30 handelsüblichen Fledermauskästen sowie 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen anzubringen.

Eine Wartung und Überprüfung der Kästen hat fortlaufend in einem Zeitabstand von zwei Jahren stattzufinden.

#### **Ausgleichsflächen**

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von **3,2 ha** mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen z.T. innerhalb des Geltungsbereichs mit **1,02 ha**. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme folgenden, spätestens in der darauf folgenden, Pflanzperiode durchzuführen.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a Satz 3 BauGB der notwendige restliche Ausgleich auf den Ausgleichsflächen der Stadt:

- **Haselbach 4754, Flurnummer 499**  
**Extensive Grünlandfläche mit Obstbaumreihen am Haselbach, südöstlich der Ortschaft Haselbach**

In einem Umfang von **2,18 ha** verbindlich zugeordnet.

### **Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines**

- Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. gießen, mulchen).
- Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00 m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.
- Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

## Teil C

### Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### **Bauanträge**

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

#### **Altlasten**

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

#### **Kampfmittel**

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

#### **Verfahren der ländlichen Entwicklung**

Im Bereich des Stadtteils Ettmannsdorf ist derzeit weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

#### **Unterirdische Versorgungsleitungen**

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

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

#### **Erschließung mit Erdgas**

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz und Wirtschaftlichkeit. Eine Festlegung erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen.

## **Erschließung mit Kabelfernsehen**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit durch Kabel Deutschland nicht geplant.

## **Erschließung mit Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationsanlagen der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationsanlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

## **Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder**

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

### **Fernstraßen**

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

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

Kommen die Ausgleichsflächen im Nahbereich von Bundes- oder Staatsstraßen zu liegen, ist auch eine Beteiligung in den nachfolgenden Planungsebenen erforderlich.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur*

*Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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

### **Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge**

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

### **Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBI Nr. 3/2000, hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen. Es wird dringlich empfohlen, Flächenveriegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese erfüllen den Zweck der Gartenbewässerung sowie der Grauwassernutzung.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen in Hanglage wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

### **Brandschutz**

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

### **Durchführung der Erschließung**

Mit der Erschließung des Baugebiets wird voraussichtlich im Jahr 2015 begonnen, wobei mit einer Fertigstellung der gesamten Erschließungsmaßnahme zu rechnen ist. Die detaillierte und zeitliche Planung der Erschließung wird zu gegebenem Zeitpunkt bekanntgegeben. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme und Freigabe des Baugebietes zur Bebauung können Bauvorhaben realisiert werden.

### **Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum**

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

### **Belastungen mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten einzelner Bauplätze**

Der im Bebauungsplan ermittelte notwendige ökologische Ausgleichsbedarf von rund 3,38 ha kann nur zu einem Teil von 1,18 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden. Ein Teil dieser ökologischen Ausgleichsfläche ist das Anlegen einer extensiven Gras-Krautflur (Zur Verdeutlichung siehe Kapitel 7.3.1 Regelschnitt Waldmantelpflanzung).

Aufgrund dieser ökologischen Ausgleichsmaßnahme als Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Bauparzellen 5 bis 16 (die genaue Lage ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen) mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Schwandorf belastet, die bestehen bleibt und vom Erwerber entschädigungslos zu übernehmen ist. Die Bebaubarkeit der jeweiligen Bauplätze ist dadurch nicht eingeschränkt.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand Januar 2013 sowie der topographischen Bestandsaufnahme des IB Janka mit Stand 13.03.2013 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den Nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

# TEIL D

## Begründung zum Bebauungsplan

### I. Planungsgegenstand

#### 1. Ausgangslage und Bewertung

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 km<sup>2</sup>. 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 A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der B 15 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein 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. Dies, in Verbindung mit oben genannten Rahmenbedingungen, macht 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 erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nah und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen. 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.

## 2. Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets ergibt sich der dringende Bedarf an Bauflächen, gerade für junge Familien. Sämtliche Grundstücke in den zuletzt ausgewiesenen städtischen Neubaugebieten „Hasenbuckel“ sowie in „Egelsee-Nord“ sind bereits verkauft. Die Grundstücke im privat entwickelten Baugebiet „Schübelfeld Süd“ in Niederhof sind nach Auskunft des Vorhabenträgers bereits zu über 60 % verbindlich veräußert oder vorreserviert.

Deshalb plant die Stadt Schwandorf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes „Vogelherd“ gem. § 4 BauNVO (WA) mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches im Bebauungsplan von 7,34 ha im Ortsteil Ettmannsdorf West. Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand. Gemäß Flächennutzungsplan soll der Anteil an Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2020 mit 80 % veranschlagt werden.

Das Baugebiet schließt sich an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an, ist teilweise bereits bebaut und mit Schotterwegen erschlossen. Die Ausweisung des WA-Gebietes bildet eine Ortsabrundung und dient dazu, den Ortsrand in diesem Bereich, in Richtung Norden und Osten (zum angrenzenden Wald hin), langfristig festzulegen. Zur Erweiterung und Ortsabrundung ist die Rodung von Kiefern-Wald auf Teilflächen unvermeidbar. Gleichzeitig soll durch die Festlegung eines 25 m breiten Grünstreifens entlang der Grenze zum Wald zum einen die Baumfallgrenze eingehalten und zum anderen eine sinnvolle Eingrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Die geplante Baugebietsausweisung umfasst abzüglich dieser Flächen eine Nettobaufläche von 2,45 ha.

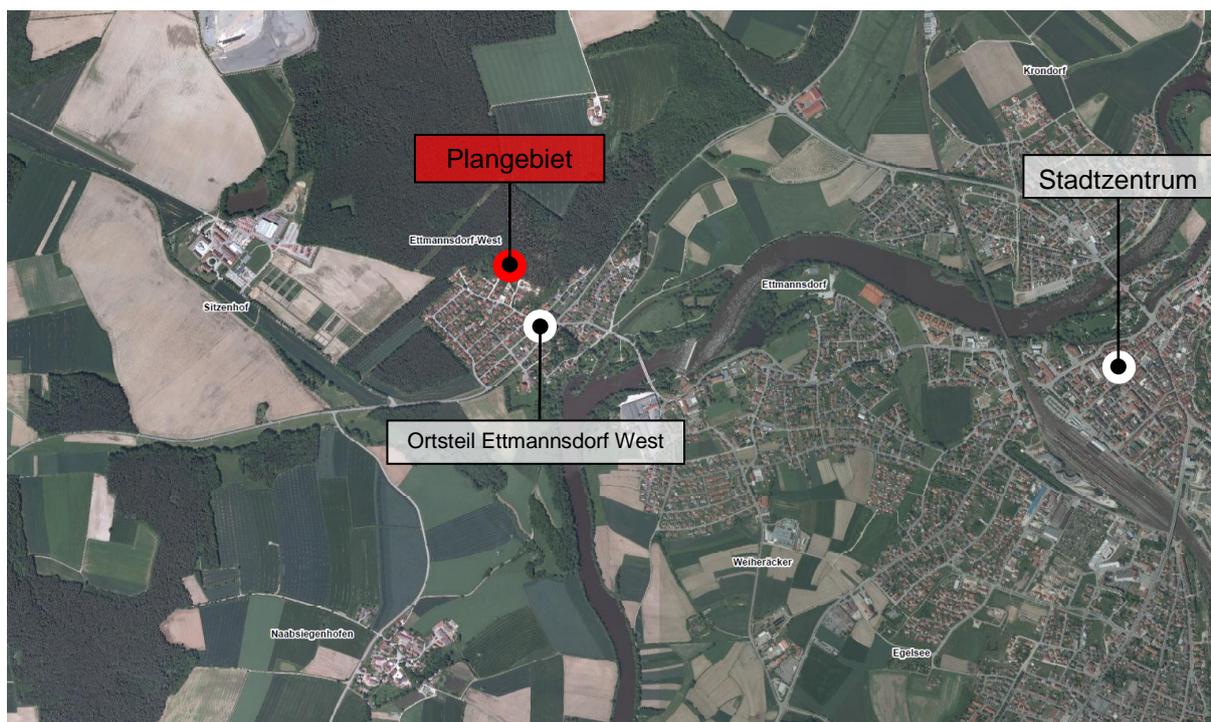
Mit der Ausweisung des Gebietes reagiert die Stadt Schwandorf auf die gestiegene Nachfrage an Bauparzellen. Im rechtswirksamen FNP/LP ist ein Teil des Gebietes bereits als Wohngebiet nach § 1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen. Die Flächen der geringfügigen Erweiterung / Ortsabrundung sind als Flächen für die Forstwirtschaft (Wald) ausgewiesen. Andere Nutzungen stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen.

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

## 3. Plangebiet

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtteil Ettmannsdorf mit dem Ortsteil Ettmannsdorf West besitzt eine günstige räumliche Zuordnung zur Altstadt, gute Infrastrukturausstattung mit einer Grundschule, einem Kindergarten sowie der Grundversorgung. Es herrscht überwiegend ein Wohnsiedlungscharakter des Stadtteils westlich und östlich der Naab.



Der Ortsteil Etmannsdorf-West liegt am Rande des wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes. Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland und liegt an den westlichen Hängen des Naabtals. Das bestehende Gelände steigt von Süden nach Nordosten von etwa 400 m üNN bis auf etwa 430 m üNN an und liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Naab auf etwa 353 m üNN.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete in Etmannsdorf ist nicht möglich, da die Bereiche östlich der Naab nahezu vollständig im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegen. Darüber hinaus erschwert der Waldbestand in Etmannsdorf West die Planung.

Für das geplante Gebiet in Etmannsdorf West lassen sich viele Potentiale erkennen:

- Gute Anbindung zu den Infrastruktureinrichtungen wie dem Kindergarten, der Grundschule sowie der allgemeinen Grundversorgung
- Eine günstige räumliche Zuordnung zum Stadtzentrum und zur Altstadt
- Wahrung des Wohnsiedlungscharakters der gesamten Ortschaft
- Geringe Beeinträchtigung durch verkehrliche und gewerbliche Immissionen
- Günstige Anbindung an das Verkehrsnetz
- Hochwasserfreie Lage
- Attraktive landschaftliche Umgebung
- Festlegung eines definierten Ortsrandes im nordwestlichen Bereich

## 3.2 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:



- im Norden von Wald
- im Süden, getrennt durch die Sitzenhofer Straße, von bestehender Bebauung (WA)
- im Osten, getrennt durch Gehölzbestände, von bestehender Bebauung (WA)
- im Westen von Landwirtschaft (ohne fleisch- und milchwirtschaftliche Produktion)

## 3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### Städtebauliche Einordnung des Gebiets

Städtebaulich ist die Umgebung des Plangebiets geprägt von zweigeschossigen Einzelhäusern in einem Einfamilienhausgebiet. Das geplante Baugebiet schließt sich an die vorhandenen Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand (Ettmannsdorf West) an, integriert vorhandene Bebauungen und legt einen definierten Ortsrand (ökologischer Flächenstreifen) langfristig fest. Somit entspricht die Planung der übergeordneten Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, Neubauf Flächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden (s. LEP/Z-BVI 1.1).

### Baulicher Bestand und Nutzung

Einzelne Grundstücke sind bereits mit Einzelhausbebauung in offener Bauweise bebaut und mit Schotterwegen erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 2,4 ha reiner Nadelwald mit unterschiedlichen Gehölzarten. Darüber hinaus ist auf einzelnen Parzellen eine Gehölzsukzession mit unterschiedlichen Gehölzbeständen nachweisbar.

### Verkehrsanbindung des Baugebiets

Über die Haupteerschließung des Gebietes durch die bestehende Erschließungsstraße „Sitzenhofer Straße“ ist das Baugebiet an die Kreisstraße Kr SAD 3 und damit gut an übergeordnete Verkehrsverbindungen angebunden.

### Topographie

Das Gelände ist relativ ungleichmäßig in natürlichen Plateaus mit Hang nach Süden und Westen geneigt. Dabei steigt es bereits von der Sitzenhofer Straße im Süden bis zur nördlichen Plangebietsgrenze und damit der letzten Bauparzelle (Parzelle Nr. 11) innerhalb des Geltungsbereichs, über die Buchleite und Wiesenleite, um ca. 30 m an.

Die Bestandshöhen liegen:

- an der südlichen Grenze des Plangebiets, an der Sitzenhofer Straße, bei ca. 392 m üNN
- an der nördlichen Grenze des Plangebiets, im Bereich der Buchleite und der letzten geplanten Bauparzelle, bei ca. 422 m üNN

Die für das Gelände durchgeführte Bestandsvermessung ist in die Ergebnisse der Planung eingeflossen.

### **3.4 Denkmalpflege**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Baudenkmalen vor.

### **3.5 Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Plangebiet ist trotz seiner Lage im Siedlungsgebiet und der im Randbereich geplanten Neuausweisung als Außenbereich gem. 35 BauGB zu beurteilen.

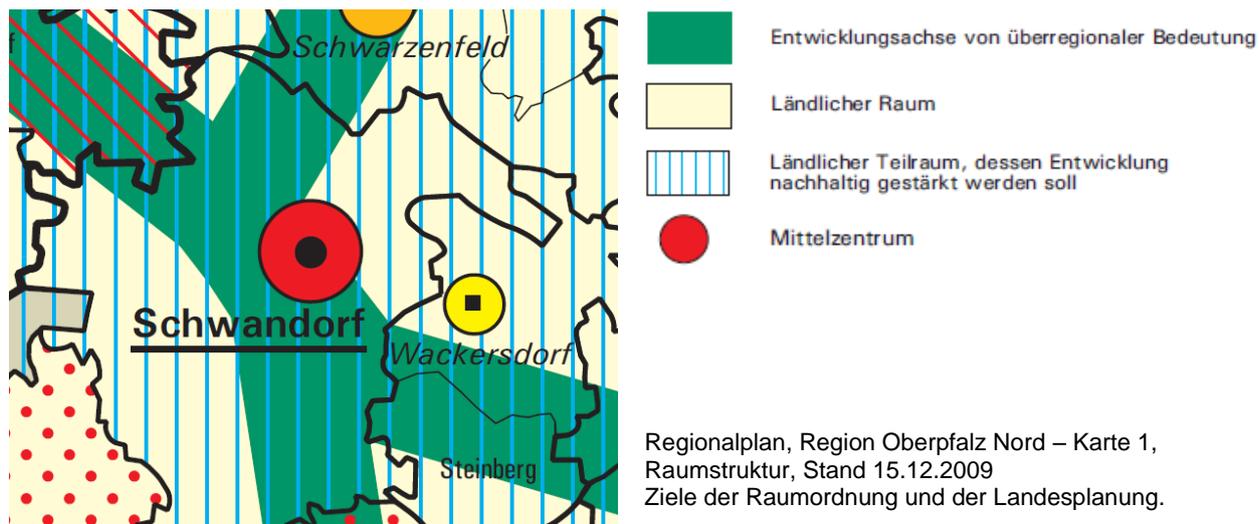
## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und damit auch der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Diese Ziele sind verbindlich und nicht abwägungsfähig. Für den Mittelbereich Schwandorf formuliert der Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) unter anderem folgendes überfachliches Ziel für die weitere Entwicklung:

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.

Laut Regionalplan Oberpfalz – Nord hat die Stadt Schwandorf Mittelpunktfunktion (Mittelzentrum) und soll aus diesem Grund spezielle Ziele verfolgen.



Durch die Umsetzung des Baugebietes Vogelherd in Ettmannsdorf West können von diesen Zielen folgende umgesetzt werden:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms,
- Funktionsgerechter Ausbau der Stadt, um einen wesentlichen Beitrag zur notwendigen Strukturverbesserung in den jeweiligen Versorgungsbereichen zu bilden,
- Beseitigung von städtebaulichen und funktionalen Missständen
- Verstärkte Siedlungstätigkeit in den Hauptsiedlungseinheiten der Stadt, da hier die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können,
- Eine geordnete Siedlungsentwicklung, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientiert, die z. B. Teil eines zentralen Ortes sind
- Sparsamer Umgang mit Siedlungsflächen für den Bodenschutz

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Große Kreisstadt Schwandorf besteht seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 12.04.2010 (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche sowie im Nordwesten als Waldfläche dargestellt.



An den Kernstadtbereich schließt sich im Westen in baulicher Verbindung der Stadtteil Ettmannsdorf an, der aus einem dörflichen Siedlungskern entstanden ist. Unmittelbar westlich der Naab besteht der Wohnsiedlungsbereich Ettmannsdorf West. Innerhalb des Stadtgebiets Schwandorf besteht im Bereich der Kernstadt und ihrer angrenzenden Stadtteile, mitunter auch Ettmannsdorf und Ettmannsdorf West, ein eindeutiger Siedlungsschwerpunkt mit einer Konzentration der Funktionen Wohnen, Gewerbe und Versorgung.

Die wohnbauliche Entwicklungsplanung des Flächennutzungsplans gibt vor, dass die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen für Einheimische und Zuzügler entwickelt werden soll. Die Wohnfunktion in der Stadt Schwandorf soll durch die Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen für die Deckung eines über die organische Entwicklung hinausgehenden Bedarfs nachhaltig gestärkt werden, um sowohl den Zuzug junger Familien in die Stadt Schwandorf zu begünstigen, als auch die ansässige Bevölkerung in Schwandorf zu halten.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schwandorf ist die Fläche als Siedlungsfläche mit angrenzendem Wald- und Gehölzbestand dargestellt. Planerisches Ziel bei geplanten Siedlungsverdichtungen ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß.

## Wald nach BayWaldG

Teile des Planungsgebiets auf den Flurstücken 460/49, 460/28, 570/22, 460/27, 460/107, 570/21, 559/23 sind Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Dies teilte die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 12. März 2013 mit. Gemäß dem Waldfunktionsplan, Teilabschnitt Oberpfalz Nord (6), sind diese Waldflächen mit der Funktion „Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, regional“ belegt. Schutzwaldeigenschaft liegt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vor. Eine Inanspruchnahme der Waldfläche für das Bauvorhaben bedingt gemäß Art. 9 BayWaldG einen dauerhaften Verlust der Waldeigenschaft und somit eine Rodung der Waldfläche. Dies teilte die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 05.09.2013 mit. Wald darf nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 BayWaldG steht es einer Waldumwandelungsgenehmigung gleich, „... wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen Natur- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung festgesetzt sind“. Da dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan den Ersatz abschließend behandelt, ist eine spätere Waldumwandelungsgenehmigung nicht mehr erforderlich.

## **II. Planungsinhalt**

### **6. Ziele der Planung**

#### **6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung**

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht für die bereits errichteten Gebäude. Die bereits errichteten Gebäude auf den Flurnummern 460/120, 460/126, 460/130, 460/132, 460/136, 160/138, 460/140, 460/141, 460/142, 460/143, 460/144, 460/145, 460/146, 460/280, 460/290, 460/291, 460/298, 559/16, 559/18, 559/24, 570/103 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 allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet muss jedoch gewahrt bleiben. Sollten die Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, so richtet sich die Bewertung des Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung der Zweckbestimmung dient der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie der Herstellung eines definierten Ortsrandes. Ziel des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die städtebaulichen Qualitäten des Gebiets unter Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung zu entwickeln.

Das geplante Baugebiet stellt eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Baugebiete in Ettmannsdorf am nördlichen Ortsrand dar. Durch die bedingte Lage am Ortsrand im allgemeinen Wohngebiet werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe sowie größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die einhergehenden Lärmimmissionen zu vermeiden.

Darüber hinaus erfordern diese nutzungsspezifischen Flächen andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, so dass diese dem Leitbild einer einheitlichen ruhigen Bebauung am Ortsrand widersprechen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung des Baugebiets. Das vorhandene Erschließungssystem im Plangebiet, welches bereits mit Schotterwegen angelegt ist, wird aufgenommen und wirtschaftlich fortgeführt. Dies ermöglicht flächensparende Bebauungsmöglichkeiten und erlaubt durch die großzügig gefassten Baugrenzen, das Baurecht flexibel auszugestalten.

Mit der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 wird das Ziel verfolgt, ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen und dabei gleichzeitig eine lockere Bebauungsstruktur zu erreichen. Eine Überschreitung der Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren 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 erfolgen. Die privaten Baugrundstücke können somit insgesamt bis zu 52,5 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Hauptgebäuden mit maximal drei (III) Vollgeschossen begrenzt. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse, der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 10 m und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe FOK auf 0,5 m wird die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der öffentlichen sowie nachbarschützenden Belange. Mit der Festsetzung der Höchstgrenze von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus wird der Nutzungs- und Struktursicherung des Wohngebiets Rechnung getragen. Für die städtebauliche Situation und Lage am Ortsrand werden zur Anpassung Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Eine engere Begrenzung der zulässigen Dachformen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt nicht. Lediglich die Höhenfestsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe sichert hier das Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur. Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen in Zusammenhang mit den geforderten Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei kleineren Grundstücken. Somit können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

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

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Über die Haupteerschließung des Gebiets durch die bestehende Erschließungsstraße „Sitzenhofer Straße“ ist das Baugebiet an die Kreisstraße Kr SAD 3 und damit gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die „Buchleite“ und die „Wiesenleite“ knüpfen an die „Sitzenhofer Straße“ an und erschließen das Plangebiet. Entlang der „Buchleite“ verläuft der „Irlbacher Weg“ der die nordwestlich gelegenen privaten Waldgrundstücke erschließt. Des Weiteren schließt an der nordöstlichen „Buchleite“ der Wanderweg Nr. 2 an.

Die als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Straßen „Buchleite“ und „Wiesenleite“ sind größtenteils bereits abgemarkt. Die Straßenbreiten entsprechen den Erfordernissen an die Funktion einer Erschließungsstraße. Die genaue Ausgestaltung bleibt der noch vorzunehmenden Straßenplanung vorbehalten. Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Der Beginn der Erschließungsrealisierung ist voraussichtlich im Jahr 2015 geplant.

## 6.3 Technische Erschließung

### Trinkwasser/Abwasser

Der Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz ist gesichert. Die Versorgung erfolgt über das Kanal- und Leitungsnetz der „Sitzenhofer Straße“. Für die Erschließung des Baugebiets müssen noch zusätzliche Mischwasserkanäle errichtet werden. Diese müssen an die bestehenden Kanäle in der „Sitzenhofer Straße“ angeschlossen werden.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans ist eine Erweiterung der Wasserversorgung in der „Buchleite“ und der „Wiesenleite“ notwendig. Darüber hinaus ist das Druckpumpwerk für Ettmannsdorf-West anzupassen. Die Kanalisation hat im Mischsystem zu erfolgen. Das Abwasser wird zentral zur Verbandskläranlage geleitet.

### Regenwasser

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Schwandorf soll auf den privaten Grundstücken anfallendes Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden. Die Regenentwässerung der Straßenfläche erfolgt über Sickermulden in den Randflächen.

### Elektroenergie

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayern Werk AG sichergestellt. Zur elektronischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen Vorschriften nach DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in den Versorgungstreifen möglich.

### Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Für den Fall einer Erschließung mit Gas ist der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Bayern Werk AG erforderlich. Die Erschließungsvereinbarung dient der Koordination der Baumaßnahmen Strom und Gas und zur Vermeidung von nachträglichen Straßenaufbrüchen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Schwandorf übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

## 6.4 Immissionsschutz

In ca. 500 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Industriegebiet der ansässigen Fa. Horsch Landmaschinen GmbH. Die Einhaltung der Orientierungswerte im WA „Vogelherd“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand unproblematisch, da das Wohngebiet durch Waldflächen vom nahegelegenen Industriegebiet getrennt ist. Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher wird das Wohngebiet „Vogelherd“ im Verfahren des Gewerbe- und Industriegebiets Sitzenhof immissionsrechtlich berücksichtigt, um erforderliche Schutzmaßnahmen im Vorfeld treffen zu können. Demnach werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Die mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Immissionsbelastungen ist erfüllt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind Vorsorgegrundlage aller städtebaulichen Planungen. Für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) „Vogelherd“ sind gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 die Orientierungsrichtwerte vorgesehen.

#### Orientierungswerte

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	Tag 06:00 – 22:00 Uhr	55 dB(A)
	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr (*Industrie)	40 dB(A)
	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr (*Verkehr)	45 dB(A)

\*) Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

## **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 nach Grundstücken für den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprochen. Der bestehende Überhang an Geschosswohnungen im Schwandorfer Stadtgebiet wird hierdurch nicht tangiert, da nicht davon auszugehen ist, dass mit der im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von 25 neuen Bauparzellen für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.

### **7.2 Wohnfolgebedarfe**

Mit 25 neuen Bauparzellen und jeweils maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus ergibt sich mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 150 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 105 Einwohnern angenommen.

Es ergeben sich somit geringe Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden können. So befinden sich der nächste Kindergarten und die erst kürzlich sanierte Grundschule im nahegelegenen südöstlichen Gebiet von Ettmannsdorf. Im Gebiet Ettmannsdorf West befindet sich im südlichen Bereich des Baugebiets „Vogelherd“ der nächste fußläufig zu erreichende Spielplatz.

### **7.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Infolge 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.

## **7.4 Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 „Vogelherd“ in Ettmannsdorf West hat folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwandorf:

Für die Umsiedlung von drei Waldameisenvölkern entstehen Kosten in Höhe von 953,20 €. Der vom Ameisenschutzverein Hirschberg e.V. eingereichte Kostenvoranschlag sowie die Rechtsgrundlagen für den Ameisenschutz sind der Anlage 4 zu entnehmen.