



GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Brunnfeld“

Gemarkung Kronstetten

Stadt Schwandorf

Region Oberpfalz-Nord

Regierungsbezirk Oberpfalz



Stadtplanung Amt für Stadtplanung und Bauordnung Schwandorf
Spitalgarten 1 92421 Schwandorf

Grünordnung Franz Rembold, Freier Landschaftsarchitekt,
Umweltbe- Windpaißing Nr. 8, 92507 Nabburg
richt

Einzelhandel GfK GeoMarketing, GfK PRISMA Institut
Nordwestring 101, 90309 Nürnberg

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45, 80333 München

Wasserrecht IB Weiss+Partner,
Krankenhausstraße 1, 92431 Neunburg vorm Wald

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. TEIL - BEBAUUNGSPLAN	4
2. TEIL - BEGRÜNDUNG	5
A. Bebauungsplan	6
A. 1. Planungsziele und städtebaul. Erforderlichkeit (§1 Abs.3 BauGB).....	6
A.1. 1. Standortwahl	6
A.1. 2. Nachweis des Fehlens von Einzelhandelsgroßflächen in der Innenstadt.....	7
A.1. 3. Vorhaben - Bau- und Gartencenter.....	8
A. 2. Beschreibung des Plangebiets.....	9
A.2. 1. Lage und Raumbeziehung	9
A.2. 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
A.2. 3. Planungsstand.....	12
A. 3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte.....	13
A.3. 1. Art der Nutzung	13
A.3. 2. Überbaubare Grundstücksflächen	15
A.3. 3. Flächen für Verkehrsflächen	15
A.3. 4. Gelände- und Bodenverhältnisse.....	16
A.3. 5. Altlasten.....	17
A.3. 6. Hochwasserschutz - Oberflächenwasser.....	17
A.3. 7. Ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen	18
A.3. 8. Abfallbeseitigung.....	19
A.3. 9. Immissionsschutz.....	19
A.3. 10. Denkmalschutz.....	19
A. 4. Bodenordnung / Erschließung.....	20
A.4. 1. Übersicht Grundstücke.....	20
A.4. 2. Ankauf für Verkehrsflächen:.....	20
A. 5. Flächenbilanz	20
B. Grünordnungsplan	21
B. 1. Aufgaben und Ziele der Grünordnungsplanung	21
B. 2. Begründung der grünordner. Festsetzungen	21
B. 3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	23
B.3. 1. Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	23
B.3. 2. Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriff.....	24
B.3. 3. Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	24
B.3. 4. Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.....	24

C. Umweltbericht	25
C. 1. Einleitung.....	25
C.1. 1. Kurzdarstellung d. Inhalte / wichtigste Ziele d. Umweltschutzes für den Bauleitplan	25
C.1. 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	25
C. 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
C.2. 1. Natürliche Grundlagen	26
C.2. 2. Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter	27
C.2. 3. Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume.....	28
C.2. 4. Schutzgut Landschaft.....	31
C.2. 5. Schutzgut Boden	31
C.2. 6. Schutzgut Wasser	32
C.2. 7. Schutzgut Klima und Luft	33
C.2. 8. Wechselwirkungen	33
C. 3. Prognose - Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
C. 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
C.4. 1. Vermeidung und Verringerung	33
C.4. 2. Ausgleich.....	35
C. 5. Alternative Planungsmöglichkeiten	35
C. 6. Beschreibung der verwend. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken	35
C. 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	35
C. 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
D. Anlagen	37
D. 1. Grünordnerische Ausgleichsflächen.....	37
D.1. 1. Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, M 1:1000.....	37
D.1. 2. Lageplan Ausgleichsflächen, M 1:5000	37
D. 2. Einzelhandel-Stellungsnahmen der GfK Prisma.....	37
D.2. 1. Stellungnahme zum Ansiedlungswunsch eines Discounters im Gewerbepark „Brunnfeld“, vom 22.11.2001	37
D.2. 2. Ergänzung des Stellungnahme zum Ansiedlungswunsch eines Discounters im Gewerbepark „Brunnfeld“, vom 04.12.2001	37
D.2. 3. Stellungnahme Gewerbepark „Brunnfeld“ in Schwandorf, vom 20.06.2006	37
D.2. 4. Ergänzung zur Stellungnahme Gewerbepark „Brunnfeld“, vom 10.08 2006	37
D.2. 5. Verträglichkeitsuntersuchung zur Standortverlagerung und Erweiterung des OBI-Baumarktes, von März 2008	37
D. 3. Wasserwirtschaft-	37
D.3. 1. Hydraulische Berechnung (Oberlauf des Büchellohgrabens), vom 28.04.2008	37
3. TEIL - SATZUNG	38

1. TEIL

- BEBAUUNGSPLAN

Plan mit Festsetzungen und integriert. Grünordnungsplan

2. TEIL - BEGRÜNDUNG

A. BEBAUUNGSPLAN

A. 1. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAUL. ERFORDERLICHKEIT (§1 ABS.3 BAUGB)

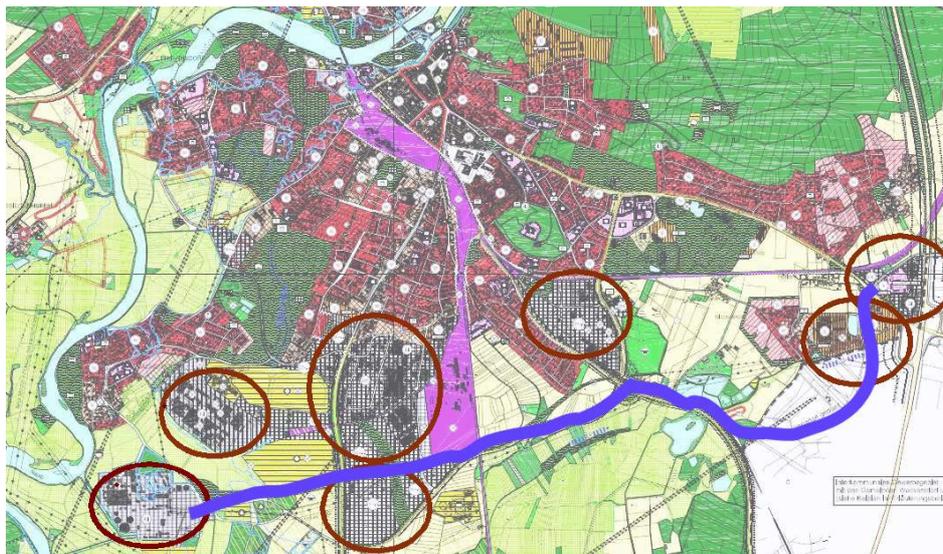
A.1. 1. STANDORTWAHL

Als Mittelzentrum in der Region hat die Stadt Schwandorf u. a. die Aufgabe, im Bereich der Wirtschaft die Entwicklung auszubauen und konkurrenzfähige Arbeitsplätze zu sichern.

Für eine geordnete bauliche Entwicklung sind entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen soll den vorhandenen Betrieben in Schwandorf eine Erweiterungsmöglichkeit geboten werden und Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Dadurch wird die Versorgung der Stadt und Region erweitert und verbessert werden.

Der für den Standort vorgesehene Bereich ist Teil eines planerischen Gesamtkonzepts (Flächennutzungsplan).



So werden die unterschiedlichen Arten von Industrie- und Gewerbegebiete entlang der künftigen Ost-Südtangenten angeordnet: Beginnend bei der Autobahnausfahrt Schwandorf – Mitte als Einzelhandelsstandort über die Globus- Spange bzw. Osttangente mit eingeschränkten Gewerbegebieten über die Südtangente mit Gewerbe- und teilweise bereits Industriegebieten bis in das ehemalige Bayernwerksgelände als Industriegebiet werden somit künftig alle Gewerbe- und Industriegebiete infrastrukturell gut angebunden.

Das derzeit gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage im Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete in den Ortsteilen Kronstetten und Niederhof. Handelsbetriebe mit hohem Flächenbedarf und / oder störenden Immissionen - aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens - werden sinnvoller Weise in den Randbereichen der Stadt angeordnet.

Angrenzend an den Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes befinden sich bereits gut funktionierende Einzelhandelsgroßbetriebe, die überregional einen Anziehungspunkt darstellen.

Die Innenstadt als „gewachsene“ Einkaufslage soll weiterhin Vorrang haben vor dezentralen Standorten, vor allem, wenn es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt.

Dazu hat der Stadtrat Schwandorfs am 02.12.2003 ein „Grundsatzbeschluss zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt“ gefasst, der Einzelhandel außerhalb der Innenstadt nur unter der Prämisse der Innenstadtverträglichkeit zulässt.

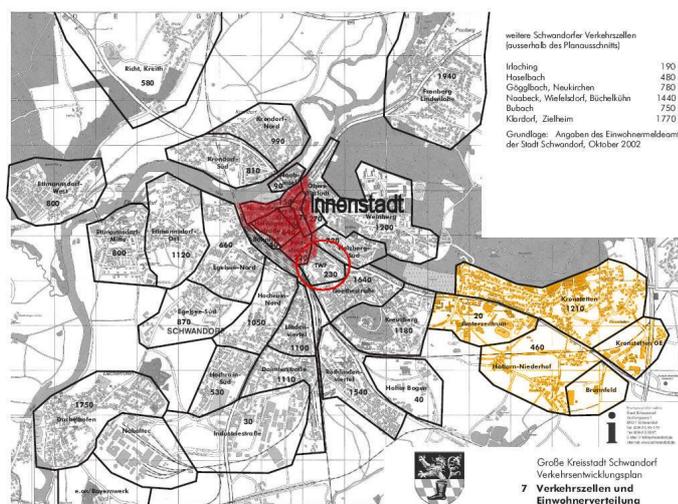
Andererseits müssen großflächige Einzelhandelsformen aufgrund der Standortanforderungen der Betreiber und aufgrund des Kundenverhaltens (verständlicher Wunsch nach Parkplatz vor der Ladentür bei Einkauf von sperriger Ware – z.B. Baumarkt, Möbel etc...) auch außerhalb von Ortszentren realisierbar sein.

Ziel einer geordneten, nachhaltigen Stadtentwicklung muss es deshalb sein, eine ausgewogene Entwicklung von „Innen“ und „Außen“ zu erreichen.

A.1.2. NACHWEIS DES FEHLENS VON EINZELHANDELSGROßFLÄCHEN IN DER INNENSTADT

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich sind sehr eingeschränkt; begründet auf bauliche Begrenzungen und topographische Barrieren wie:

- die historische Altstadtstruktur, innerhalb eines Sanierungsgebiets
- Begrenzung im Norden durch die Naab; große Flächen liegen auch im Überschwemmungsgebiet
- Begrenzung im Nord-Osten durch den stark bewaldeten Berg (Holzberg, Weinberg), der eine wichtige Bedeutung als Erholungsraum hat,
- Begrenzung durch die Bahnlinie – Nord-Süd-gerichtet



In der Innenstadt (Plan: rot) gibt es für großflächige Vorhaben keine geeigneten Flächen, so dass bereits in der Vergangenheit sich die modernen Infrastruktureinrichtungen (LRA, Polizei, Erlebnisbad, Sportanlage, Oberpfalzhalle und Vitalzentrum) und Einzelhandel außerhalb ansiedeln mussten, wie z.B. an der Wackersdorferstraße – als Verbindungsstraße von der A93-Mitte und der Innenstadt - und an der Regensburger Straße. (Plan: gelb)

Die im Plangebiet der Bauleitplanung „Brunnfeld“ zugelassenen Einzelhandelsgroßprojekte bevorzugen für ihre Sortimente ebenerdige Verkaufsflächen, so dass z.B. Geschossflächen des Baumarktes OBI von ca. 9500 qm (ohne Parkflächen!) nicht in der Innenstadt angesiedelt werden könnten.

Der einzige vergleichbare Standort ist das „TWF-Gelände“ (Plan: rot eingekreist; Brachfläche der ehemaligen Tonwarenfabrik Hutschenreuther), welcher in der Stadtentwicklung seit nun mehr über 10 Jahren als mögliches, zentrumsnahes Gewerbegebiet gewertet wird.

Die städtebauliche Entwicklung sieht das TWF-Gelände (Brachflächen) jedoch als hochwertige Reservefläche in unmittelbarer Innenstadtrandlage. Dieser Standort könnte durch Aufnahme von fehlenden innenstadtrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte die Nahversorgungssituation verbessern. Er soll nicht für Bau- und Gartencenter oder ähnliches „verschwendet“ werden.

A.1.3. VORHABEN - BAU- UND GARTENCENTER

Die Fa. OBI, Baumarkt- und Gartencenter ist auf dem benachbarten Gelände „Am Ahornhof“ angesiedelt. Sie plant die Umsiedelung auf das Sondergebiet „Brunnfeld“.

Bei dem Vorhaben handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, das im Hinblick auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in einem Raumordnungsverfahren zu überprüfen ist.

Das Raumordnungsverfahren wird in diesem Fall in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt, d.h. die im Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange werden bei der landesplanerischen Beurteilung zu Grunde gelegt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung:

Die Verkaufsfläche des **Baumarktes** ist auf 5.100 m² zu begrenzen; davon dürfen max. 4.200 m² auf nicht innenstadtrelevante und max. 900 m² auf innenstadtrelevante Sortimente entfallen.

Die Verkaufsfläche des **Gartencenters** ist auf 1.950 m² zu begrenzen; ; davon dürfen max. 1.150 m² auf nicht innenstadtrelevante und max. 800 m² auf innenstadtrelevante Sortimente entfallen (Hinweis: Bezogen auf die zulässige Gesamtfläche werden überdachte Freiflächen zu 1/2 und nicht überdachte Freiflächen zu 1/4 gerechnet).

Die Verkaufsflächen im Sondergebiet Handel der sonstigen **zulässigen Anbieter** mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen die Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.

Die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen sind als Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

A. 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

A.2. 1. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

I LAGE UND GRÖÖE DES GEBIETES

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



Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schwandorf im Ortsteil Niederhof, Gemarkung Kronstetten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 7,67 ha. Die Straßenerschließung ist mit Ausnahme der Errichtung eines Kreisverkehrs bereits weitgehend vorhanden. Der Anteil der bereits genutzten Parzellen beträgt ca. 2,1 ha. Die verbleibenden Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt.

II UMGEBUNGSSITUATION

Im Norden verläuft die Bahnlinie Schwandorf-Furth (ca. 200 m entfernt) und die Bundesstraße „Wackersdorfer Straße“ (B 85).

Nordöstlich der Wackersdorfer Straße liegt ein Gewerbe- und Sondergebiet mit der Autobahnmeisterei, einem Fleischverarbeitungsbetrieb, einem Bau- und Heimwerkermarkt und einem Elektromarkt.

Östlich der direkt an das Plangebiet anschließenden Autobahn A 93 Weiden – Regensburg mit den An- und Abfahrtsrampen der Anschlussstelle liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die nächste Ortschaft stellt Alberndorf dar. Ab der Autobahn beginnt hier das Gemeindegebiet Wackersdorf.

Südlich des Bachlaufs Flurnr. 1836 schließen sich ebenfalls Wackersdorfer Fluren an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die nächste Ortschaft ist hier Imstetten.

Westlich der Straße „Am Brunnfeld“ liegt das Sondergebiet „Niederhof“ mit einem Einkaufsmarkt (Globus) und einem Weiher. Daneben befindet sich der Ortsteil Niederhof mit einem Mischgebiet und allgemeinen Wohnbauflächen.

Das Baugebiet ist über 2 Buslinien des Liniennetzes Schwandorf (ÖPNV) an die Innenstadt angeschlossen. Die Fahrtzeit beträgt ca. 9 min bis zum Bahnhof.

Insgesamt ist das Gebiet stark durch die hoch belastete Wackersdorfer Straße bzw. der Autobahn A 93 mit den daraus resultierenden Lärm- und Abgasimmissionen und den vorhandenen Gewerbebetrieben bzw. dem Einkaufszentrum Globus und den anderen Einkaufsmärkten geprägt. Der dörfliche Charakter der Ortsteile Höflarn und Niederhof ist in den Hintergrund gerückt.

III TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist leicht geneigt. Es steigt von Westen nach Norden bzw. Osten an. Dabei liegen die Bestandshöhen bei 366 m ü.NN an der südwestlichen Grenze des Sondergebietes und bei 373 m ü. NN an der nördlichen Grenze an der Bahnlinie, bei 367 m ü. NN an der Kreuzung Wackersdorfer Straße / Straße „Am Brunnfeld“ und bei 371 bis 372 m ü. NN im Osten an der Autobahnrampe.

A.2. 2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

I RAUMORDNUNG, REGIONALPLANUNG

Aus dem Raumordnerischen Entwicklungskonzept (1998) für den Raum Schwandorf – Schwarzenfeld – Steinberg – Wackersdorf ergeben sich für die Stadt Schwandorf und für den Bereich des neuen Sondergebiets folgende Empfehlungen:

- Stärkung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion Schwandorfs über ein interkommunales Gewerbegebiet an der A 93
- Die Stadt Schwandorf, die Gemeinde Steinberg am See und die Gemeinde Wackersdorf (alle Landkreis Schwandorf) schließen sich gem. Art. 18 Abs. 1 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 20. Juni 1994 - KommZG - (BayRS 2020-6-1-I) zu einem Zweckverband zusammen; die Satzung ist am 03.05.2006 in Kraft getreten.
- Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Beachtung der sich abzeichnenden Änderungen bei Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten insbesondere in den zentralen Orten vorgehalten und, soweit erforderlich, ausgebaut werden.
- Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer u. ökologischer Belange zu unterstützen.
- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Schwandorfs durch Angebotsergänzungen in den Branchen: Schuhe, Textilien, Papier- und Schreibwaren, Bücher und Möbel
- Fertigstellen der Süd-Ost-Tangente, die die Gewerbe- und Industriegebiete im Süden direkt an die Wackersdorferstraße und die A 93 anbinden soll.

Nähere Informationen können aus dem o. g. Entwicklungskonzept entnommen werden. Dieses kann bei der Stadt Schwandorf eingesehen werden.

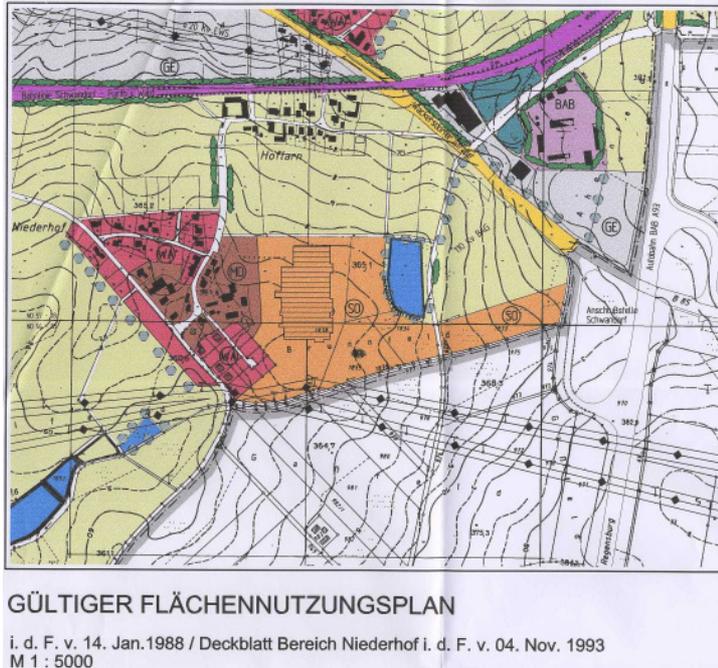
Die geplante Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht den Zielen des LEP insoweit, als das Mittelzentrum Schwandorf grundsätzlich einen geeigneten Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

Die Ausweisung des Sondergebietes Handel trägt dazu bei, die Mittelpunktfunktion der Stadt Schwandorf insbesondere im Einzelhandelsbereich zu sichern und weiter auszubauen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens das Vorhaben des Baumarktes und Gartencenters (A.2.3) konkret überprüft (vereinfachtes Verfahren).

II FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

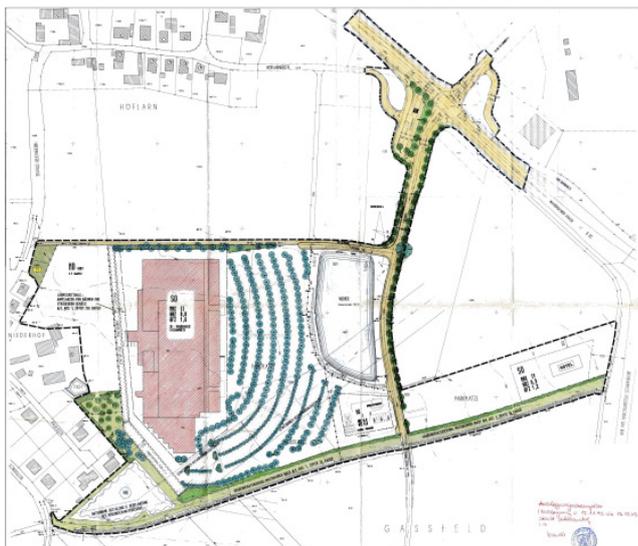
Grundlage für den Bebauungsplan ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf (Regierungsbescheid vom 16. September 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1988.



Für einen Teilbereich des Sondergebiets „Niederhof“ wurde der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt (Regierungsbescheid vom 8. Oktober 1993) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. November 1993 geändert. In diesem Deckblatt ist das Plangebiet teilweise als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung (Flurnr. 1833) und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zu diesem Verfahren in der Neuauflistung des Gesamt-FNP der Stadt Schwandorf.

III BEBAUUNGSPLAN



Für den Bereich des Einkaufsmarktes Globus wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet III, Niederhof“ aufgestellt. In dessen Geltungsbereich liegt auch das Flurstück 1833, das nun im Bebauungsplan „Brunnfeld“ als Sonderfläche überplant wird.

A.2. 3. PLANUNGSSTAND

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Brunnfeld“ sowie die Flächennutzungsplan-Änderung in diesem Bereich wurde bereits am 14.11.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.



Allerdings konnte der Bebauungs-Plan nicht rechtsverbindlich bekannt gemacht werden, da die Regierung die Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan – Änderung nicht aussprach. Die Regierung sah den Bereich der Festsetzung zum Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente als kritisch an.

Der Planungsbereich liegt im Bereich einer planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 33 BauGB.

Der Stadtrat hat zuletzt am 12.12.2005 beschlossen, unter Aufhebung des Beschlusses vom 14.11.2000 das Verfahren mit einem geänderten Entwurf wieder aufzunehmen - für nachfolgende Grundstücke: Flur-Nr. 1818/1, 1820, 1825/1, 1828, 1830, 1830/2, 1830/3, 1830/4, 1830/5, 1832, und 1833.

Laut Brachflächen-Kataster der Stadt Schwandorf gibt es ein hohes Flächenangebot für Industrie und Gewerbe u. a. im „Bayernwerk-Gelände“, aber auch im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bellstraße“. Beide Baugebiete sind im Stadtsüden gemäß der langfristigen Strukturplanung der Stadt Schwandorf richtig angeordnet.

Es besteht kein weiterer Bedarf für zusätzliche, großflächige Gewerbeansiedlung auf Vorrat. Dagegen ist die Anfrage an großflächigen Einzelhandelsflächen aus logistischen Gründen im Bereich „Brunnfeld“ groß.

Die Folge ist die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Brunnfeld und die Änderung der Nutzungsart.

Die Grundstücke Fl.Nr. 1822 und 1823 (Teilfläche) sind aus dem Geltungsbereich des B-Plans Gewerbepark „Brunnfeld“ entnommen; damit wird dem § 1 Abs. 3 BauGB („planerische Zurückhaltung“) entsprochen.

A. 3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANINHALTE

A.3. 1. ART DER NUTZUNG

I SONDERGEBIET - HANDEL

I (1) Einzel-Handelsbetriebe mit eingeschränktem Sortiment

Ein Sondergebiet Handel im Sinne von § 11 (3) BauNVO wird ausgewiesen, da Ansiedlungsabsichten von großflächigen Betrieben bestehen, die ein Sondergebiet erfordern.

Soweit diese innenstadt u n schädliche Sortimente beinhalten, sind die ohnehin nach § 11 BauNVO vorgeschriebenen landesplanerischen Beurteilungen ausreichend, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt zu vermeiden.

Andererseits müssen zum Schutz der Innenstadt abstrakt die Sortimente aller, auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt werden.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden.

I (2) Großhandelsbetriebe

Es liegen der Stadt diverse Anfragen von Handelsbetrieben vor, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Baugebietes Brunnfeld ansiedeln möchten.

Der Großhandel als weitere Betriebsform des Handels fügt sich hier ohne Probleme gut ein und kann ergänzend wirken und ist hier somit ebenfalls zugelassen. Da hier in der Regel nicht an Endverbraucher verkauft wird, ist diese Form des Handels innenstadtverträglich.

I (3) Gastronomie

Im Hinblick auf die neue Verkehrsdurchführung über die Globusspange, die einen stärkeren Durchgangsverkehr bewirkt, soll die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe in dem Planungsgebiet ermöglicht werden. Bereits in dem Baugebiet angesiedelt ist der McDonald. Die Randlage des Baugebietes erfordert eine nahe Versorgung der Einkäufer durch Gastronomiebetriebe.

II EINGESCHRÄNKTES SONDERGEBIET OHNE INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE

Die Innenstadt als „gewachsene“ Einkaufslage soll weiterhin Vorrang haben vor dezentralen Standorten, vor allem, wenn es sich um innenstadtrelevante Sortimente handelt.

Dazu hat der Stadtrat Schwandorfs am 02.12.2003 ein „Grundsatzbeschluss zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt“ gefasst, der Einzelhandel außerhalb der Innenstadt nur unter der Prämisse der Innenstadtverträglichkeit zulässt.

Der Bebauungsplan schränkt die Art der Nutzung (siehe BP A.2.1) ein, in dem sie die innenstadtrelevanten Sortimente ausschließt.

Daraus ergibt sich eine Auflistung der zulässigen nicht innenstadtrelevante Sortimente:

- Bau- und Heimwerkermarkt, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Gartenmarkt
- Möbel, Küchen, Sanitärerzeugnisse
- Anstrichmittel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Kfz und Zubehör
- Brennstoffe

Ausnahme bildet der Bestandschutz der bereits vorhandenen Einzelhändler (hier die Discounter Aldi, Lidl und Getränkemarkt) innerhalb ihres bestehenden Sortimentes.

III BESTANDSCHUTZ:

Die sich bereits vor Ort etablierten Betriebe mit „periodischem“ Kernsortiment (zwei Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt) werden laut Gutachten zum Teil als noch verträglich eingestuft, zumal sie auch Nahversorgungsfunktion für den Stadtosten haben. Der bestehende Getränkemarkt wird als nicht innenstadtypisch angesehen; und die ehemals alternative Standortwahl des Discounters Lidl in Wackersdorf hätte für die Innenstadt die gleichen Auswirkungen bedeutet (siehe Stellungnahme GfK vom 22.11.2001 und 04.12.2001).

Folgende Betriebe, die aufgrund ihrer baurechtlichen Genehmigungen einen gesetzlichen Bestandsschutz genießen, werden innerhalb ihrer bestehenden Betriebsform festgesetzt. (Ausnahmen).

III (1) Lebensmitteldiscounter:

- Aldi: VKF 877 qm
- Lidl: VKF 900 qm, plus Backshop 14 qm

III (2) Getränkemarkt:

- Hausler VKF ca. 660 qm

IV RANDSORTIMENTE:

Bei Angebotsformen mit primär nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Bau- und Gartenmärkten oder Möbelhäusern sind im Allgemeinen keine innenstadtschädlichen Auswirkungen zu befürchten.

Eine Begrenzung über Flächen wird hier als nicht sinnvoll erachtet. Im Einzelfall ist die Innenstadtverträglichkeit der Sortimente im Randbereich mittels Gutachten nachzuweisen.

Eine spezielle Regelung (etwa mit Flächenbegrenzungen) erscheint hier aber nicht möglich, da das Verhältnis von Kern- und Randsortimenten stark vom Branchentyp abhängig ist. Die Festsetzung wurde daher nur allgemein gehalten (mit nach Rechtsprechung, z.B. BWVGH, zulässigen unbestimmten Rechtsbegriffen). Im Einzelfall ist dann zu prüfen, ob es sich noch um ein Randsortiment handelt, und ob es bei diesem konkret negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Nähere Informationen können aus dem o.g. Gutachten und den ergänzenden Stellungnahmen des GfK Prisma Instituts entnommen werden. Diese können bei der Stadt Schwandorf eingesehen werden. Aus dem GfK-Gutachten November 2004

(S.67 und 68) ergibt sich auch die Liste der innenstadtrelevanten (grundsätzlich verbotenen) Sortimente.

Das ROV für den geplanten „Baumarkt und Gartencenter“ ist abgeschlossen. Das Ergebnis hat zur Folge, dass die Verkaufsflächen gem. den genehmigten Grenzwerten der Regierung im Bebauungsplan als Maximalwerte festgesetzt werden. (A.2.1.b(4)).

Die Verkaufsflächen der Randsortimente sind als Maximalmögliche Werte begrenzt (landesplanerisch) und müssen darüber hinaus gesondert auf ihre Innenstadtverträglichkeit geprüft werden. Ein Nachweis ist hier erforderlich.

Ohne weitere Raumordnungsverfahren muss für den sonstigen zulässigen Handel die Verkaufsfläche auf max. 800 qm (Schwelle zur Großflächigkeit) festgelegt werden.

Innenstadtverträglichkeit

Um die Ziele der Städtebauförderung im Zentrum nicht zu gefährden, wurden die Randsortimente für das geplante Baumarkt und Gartencenter gem. den Textl. Festsetzungen III.A.2.1.b (3) untersucht.

Die Untersuchung (erstellt von BBE April 2008, Anlage D.2.5) hat gezeigt, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente hier keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt haben.

A.3. 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

I BAUVERBOTSZONE

Die Auflage der Autobahndirektion Nordbayern entlang der Autobahnauffahrt ist durch die Bauverbotszone (40 m) im Bebauungsplan dargestellt. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan lässt hier jedoch Stellplätze zu.

Die so genannte „Bauverbotszone“ wird als „nachrichtlicher“ Gesetzes-Hinweis des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) im Bebauungsplan aufgenommen.

Die sich aus dem Gesetz ergebenden Abstände zu der Wackersdorferstraße und zu der Autobahnauffahrt bilden einen radikalen Übergang der möglichen Baugrenzen von 20 m auf 40 m.

Um das Baugebiet städtebaulich besser ausnutzen zu können, ist die Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone entlang der Autobahnauffahrt innerhalb einer städtebaulichen Abwägung reduziert worden. Dieser Übergang soll harmonischer verlaufen, indem in einem Bereich der 40 m Zone die Baugrenze geduldet wird.

Zum Einen könnte so das Sichtfeld für die abzweigenden Autofahrer erweitert werden und zum Anderen würde eine bessere Anordnung der Bebauung innerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden.

A.3. 3. FLÄCHEN FÜR VERKEHRSFLÄCHEN

I ÄUßERE VERKEHRSANBINDUNG

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können über die Wackersdorfer Straße und die Straße „Am Brunnfeld“ erreicht werden. Die An-

bindung an überörtliche Regionen ist durch die Autobahn A 93 Weiden – Regensburg gewährleistet.

Da durch das geplante neue Sondergebiet wesentlich mehr Verkehr auf der Straße „Am Brunnfeld“ und auf der Wackersdorfer Straße abgewickelt werden muss als bisher, wurde in einem Verkehrsgutachten die zukünftige Verkehrssituation untersucht.

Um diesen neuen Verkehrsanforderungen gerecht zu werden, ist folgender Ausbau der Straße „Am Brunnfeld“ vorgesehen:

Die bestehende Fahrbahn vom Kreisverkehrsplatz bis zur geplanten Globusspange im Süden wird von derzeit 6,50 m auf 7,50 m verbreitert.

Die Verbreiterung der Fahrbahn ist auf der östlichen Straßenseite durchzuführen. An der östlichen Seite kann die Straßenverbreiterung ohne Grunderwerb von Dritten mit einer Verringerung des bestehenden Grünstreifens durchgeführt werden.

Die Kreuzung Straße „Am Brunnfeld“ / Zufahrtsstraße Sondergebiet / Globus und Zufahrtsstraße Sondergebiet wird als Kreisverkehrsplatz ausgebaut, da dieser für die Kreuzungssituation (starke Linksabbiegebeziehungen, ähnlich starke Verkehrsströme) optimal ist.

Der bisherige Entwurf des Kreisels bedingte Grundstücksankäufe an der Westgrenze, die jedoch bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt werden konnten. Um die Weiterentwicklung des Gebietes voranzutreiben, wird der Kreiseldurchmesser von 40 m auf 38 m reduziert; Laut o.g. Verkehrsuntersuchung hat der Kreisel mit 40 m Durchmesser eine Leistungsreserve von über 50 %. Eine Reduzierung auf 38 m Durchmesser im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr wird verkehrstechnisch akzeptiert. (Nähere Auskunft gibt das o. g. Verkehrsgutachten, das bei der Stadt Schwandorf einzusehen ist.)

II INNERE VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Aufgrund der logistischen und wirtschaftlichen Planungsvorgaben der Fa. OBI ist die Gebäudeplatzierung innerhalb des Baugebiets optimiert wurden.

Für die Erschließung der verbleibenden Parzellen wird die bisherige Schleife in eine kürzere Stichstraße mit Wendeanlage (für Lastzüge, mind. D=25,0m) geändert.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Sondergebietes erhält zweiseitig Gehwege und einen seitlichen Grünstreifen, um den nicht motorisierten Verkehr zu berücksichtigen und optische Gestaltungsmöglichkeiten durch Großbäume zu ermöglichen. Die Gehwege werden entlang der Wendeanlage fortgeführt.

A.3. 4. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Um die notwendigen relativ großen und ebenen Flächen für die Betriebe zu ermöglichen, muss eine gewisse Geländeregulierung (Aufschüttungen und Abtragungen) erfolgen. Diese wurden auf zwei Meter Höhe begrenzt. Da die Straße „Am Brunnfeld“ ca. 1 m über dem umliegenden Geländeniveau liegt wird eine Angleichung an diese Höhenlage erfolgen.

Im Bereich der Bauverbotszone wird stadtplanerisch eine Geländeregulierung bis ca. 2,80 m akzeptiert und für notwendig erachtet (betriebstechnische Gründe des Baumarktes).

Bei Veränderungen des Urgeländes entlang des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Grabens ist der Hochwasserschutz zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang darf sich aus Grabungen oder Aufschüttungen keine Verschlechterung für die angrenzenden Nachbarn ergeben.

A.3. 5. ATLASTEN

Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

A.3. 6. HOCHWASSERSCHUTZ - OBERFLÄCHENWASSER

I GEWÄSSERSCHUTZ

Durch die Erschließung der Sonderflächen werden keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Retentionsflächen für den Hochwasserabfluss verändert.

II HOCHWASSERSCHUTZ / OBERER BÜCHELLOHGRABEN (GEWÄSSER 3.ORDNUNG)

In den Graben Flurnr. 1836 erfolgt eine gedrosselte Einleitung von nicht verschmutzten Regenwasser aus dem Baugebiet.

Entlang dieses Grabens wird ein 5 m breiter Grünstreifen von der Eingrenzung frei gehalten, um die wirtschaftliche Pflege des Baches zu sichern und die Überschwemmungsfläche im Falle eines Hochwassers frei zu halten.

Die Bebauung (Baumarkt) im Süden - entlang des Grabens (Gewässer 3.Ordnung) wurde im Hinblick auf eine mögliche Überschwemmung durch das 100-jährige Hochwasser untersucht; die hydrotechnische Berechnung (Anlage D.3) zeigt, dass sich die berechnete Wasserspiegellage innerhalb des geplanten Abstandes von 5 m (privater Grünstreifen) erstreckt.

[Aus wasserrechtlichen Gründen werden Textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.](#)

[Diese sollen sich nicht auf bestimmte Maßnahmen zum aktuell vorliegenden Vorhaben – hier Baumarkt- und Gartencenter – festlegen; sondern es sollen auch bei zukünftigen Änderungen jeweils die aktuellen, umgesetzt werden können.](#)

III REGENRÜCKHALTEBECKEN

Um die Feuerwehrumfahrt für das geplante Gebäude zu sichern, kann die bestehende Retentionsmulde unter Beibehaltung des Fassungsvermögens entsprechend der planlichen Darstellung umgeplant werden.

[Eine ausreichende Dimensionierung ist hier zu beachten, sowie die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens.](#)

[Die Regenrückhaltung erfolgt im Plangebiet zentral in das RRB. Dezentrale Regenrückhaltungen auf den einzelnen Grundstücken sind daher nicht erforderlich.](#)

IV NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Oberflächenwasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Nach Nr. C.2.1. (b) „Geologie und Böden“ sind gemäß der Bodenschätzungs-Übersichtskarte im Gebiet lehmige und stark lehmige Sande ausgeprägt. Außerhalb der Talräume soll es sich um schwach podsolige Braunerden, in Tallagen, wie im Süden des Geltungsbereiches um Pseudogleye handeln.

Insofern sind zum einen die Möglichkeiten zum Versickern schon natürlicherweise aus Gründen der geringen Durchlässigkeit beschränkt, zum andern wegen der Lage

oberstrom der ehemaligen Tongrube mit Hausmüll und dem Vermeidungsgebot von zusätzlichen Schadstoffmobilisierungen (lateraler Zufluss) eingeschränkt.

A.3. 7. OBER- UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen sind zum Großteil bereits vorhanden (unterirdisch).

I ABWASSERBESEITIGUNG

Das Schmutzwasser muss in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. (hier [Trennsystem](#))

II WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

Anschluss erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld“.

Für die Löschwasserversorgung werden zusätzliche Überflur- und Unterflurhydranten vorgesehen. Laut der Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung ist der Grundschutz bei der Löschwasserversorgung in jedem Falle für alle Objekte gegeben. Ein Vollschutz ist durch die Nutzer nachzuweisen und ist je nach Objekt und Lage zu prüfen.

III ENERGIEVERSORGUNG

Für die Gas und Stromversorgung ist E.ON Bayern - AG Kundencenter Schwandorf in Regensburger Straße 4a, 92421 Schwandorf zuständig.

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

Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gem. DIN VDE 0210 u. DIN VDE 0105 Teil 1.

IV FERNMELDEEINRICHTUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,

dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg“, Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012., so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

V REGENERATIVE ENERGIEN:

Die Installation von Sonnenkollektoren und [Solarenergieanlagen](#) auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet (Niedrigenergiehäuser etc.). Aus gestalterischen Gründen sind diese Anlagen nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen [sowie auf Flachdächern](#) zulässig.

A.3. 8. ABFALLBESEITIGUNG

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

A.3. 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Um die umliegenden Wohngebiete Höflarn und Niederhof von zu starken Immissionen zu schützen, wurden in einem Schallschutzgutachten flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Dabei wurden die bereits vorhandenen Vorbelastungen der bestehenden Betriebe berücksichtigt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA“ entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem jeweiligen Planteil jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Gelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstücks eine Schalleistungspegel von LWA“ entsprechend den Festsetzungen im Planteil abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

Näheres zur Berechnung ist dem Schallschutzgutachten (erstellt am 06.06.2006 von Müller-BBM, 82152 Planegg bei München) zu entnehmen, dass bei der Stadt Schwandorf eingesehen werden kann.

A.3. 10. DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde des Landesamtes oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

A. 4. BODENORDNUNG / ERSCHLIEßUNG

A.4. 1. ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKE

Fl.Nr.	Nutzungsart (lt. Grundbuch)	
1818 TI.Fl.	Verkehrsfläche, Straße	
1818/1	Verkehrsfläche, Parkplatz	
1820/1 TI.Fl.	Grünland	
1825/1	Verkehrsfläche (VK)	
1827/1 TI.Fl.	Verkehrsfläche (VK)	
1828	Verkehrsfläche, Straße	
1830	Bauplatz	
1830/2	GF-Dienstleistungen, Handel, Wirtschaft	
1830/3	GF-Dienstleistungen, Handel, Wirtschaft	
1830/4	GF-Dienstleistungen, Handel, Wirtschaft	
1830/5	GF-Dienstleistungen, Handel, Wirtschaft	
1832	Verkehrsfläche, Weg	
1833	Acker-Grünland	
1836 TI.Fl.	Wasserfläche (WA)	

A.4. 2. ANKAUF FÜR VERKEHRSFLÄCHEN:

Teilflächen aus Fl.Nr. 1827/1 (ca. 9 qm) und 1830/5 (ca. 198.qm) sind für den Ausbau des Kreisverkehrs und der Erschließungsanbindung an die zukünftige Globusspange von der Stadt Schwandorf anzukaufen.

A. 5. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 5.1

	Fläche / m ²	Prozent
Bruttobaufläche	76.708	100
Geplante Straßenflächen, ca.	11.386	14,8
Öffentliche Grünfläche	7.999	10,4
Nettobaufläche	57.323	74,8
Vorhandene Bauflächen	21.002	27,4
Geplante Bauflächen, ca.	32.238	42
Private, festgesetzte Grünfläche	4.083	5,4

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

B. 1. AUFGABEN UND ZIELE DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

- Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit außerordentlich günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und v.a. Handelsbetrieben auf. Dementsprechend bietet es sich an, im Anschluss an die bereits vorhandenen Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten für den Handel zu schaffen.
- Aus landschaftsökologischer Sicht ist es sinnvoll, hierfür Flächen in einem bereits anthropogen stark vorbelasteten Bereich bereitzustellen.
- Dennoch ist es wichtig und erforderlich, durch grünordnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass das Sondergebiet gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden wird.
- Darüber hinaus sind auch innerhalb des Baugebiets selbst grünordnerisch wirksame Strukturen in ausreichendem Maße festzusetzen.
- Diese tragen auch in erheblichem Maße zur Attraktivität des Sondergebiets bei.
- Darüber hinaus ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden (siehe Pkt. 3).
- Desweiteren ist nach der Neufassung des Baugesetzbuchs auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundlage hierfür ist der Umweltbericht, in dem die durch die Gebietsausweisung voraussichtlich hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen sind (siehe C 2.2 –2.7).
- Schließlich ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, in der untersucht wird, inwieweit durch das Vorhaben besonders geschützte Arten betroffen sind.

B. 2. BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNER. FESTSETZUNGEN

- Neben den traditionellen Ansprüchen an eine hohe Umweltqualität wie Schutz von Arten und Lebensräumen, Luftreinhaltung etc. gewinnt heute der Schutz der Ressourcen Boden und Wasser, auch angesichts sich verschärfender Hochwasserereignisse, u.a. bedingt durch übermäßige Versiegelung, zunehmend an Bedeutung.
- Trotz der zweifelsfrei erheblichen Beanspruchung der Ressource Boden bei der Ausweisung des geplanten Sondergebiets gilt es dennoch, Gedanken des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst einmal der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden.
- Wo keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.
- Im geplanten Sondergebiet gilt dies insbesondere für die breiteren Grünstreifen in den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen sowie die 5 m breite öffentliche Grünfläche am Graben im Süden des Geltungsbereichs.
- Ein wesentlicher Aspekt bei der Grünordnungsplanung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies ist nicht nur aus entwässerungstechnischer Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich, sondern u.a. auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt, Grundwasserschutz, Siedlungsklima usw. Zahlreiche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wie
- Verlust von Vegetationsstandorten und der Lebensbedingungen der Tierwelt
- Unterbindung der Wasserversickerung mit der Folge eines höheren und schnelleren Abflusses in die Kanalisation bzw. die Vorfluter und damit Belastung der Kläranlagen und Gewässer sowie häufigere und stärkere Hochwässer
- fehlende bzw. reduzierte Grundwasserneubildung
- geringere Verdunstung und warm-trockenes Stadtklima
- sind die Folgen einer übermäßigen Versiegelung.

- Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist zum einen aufgrund der Untergrundverhältnisse nur beschränkt möglich, zum anderen gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der oberstromigen Lage zur ehemaligen Tongrube und Deponie auch nicht erwünscht, zumal bei Stellplätzen von Handelsbetrieben mit üblicherweise häufigen Fahrzeugwechsel. Die Wässer sind voraussichtlich der Kanalisation zuzuführen. Eine Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung im Zuge der Ausführung wird empfohlen.
- Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
- Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.
- Mit dem Gebot der Pflanzung eines Baums pro 500 m² Grundstücksfläche soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets geleistet werden. Dies gilt auch für das Gebot der Pflanzung eines Baums pro 25 PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie der Bepflanzung von mindestens 25 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen.
- Mit der Festsetzung, dass die Begrünung der privaten Flächen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden muss sowie den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten, wird sichergestellt, dass die positiven Wirkungen der Grünzonen möglichst bald zur Geltung kommen.
- Im Sondergebiet gibt es im Bereich der inneren Grünfläche des geplanten Kreisverkehrsplatzes eine Baumgruppe aus zwei älteren Stieleichen, deren Stammansatz bereits derzeit ca. 1,0 m tiefer liegt als die umgebenden Verkehrsflächen, so dass eine Mulde ausgebildet ist. Die Vitalität der Bäume ist nur noch als relativ gering einzustufen. Bei den weiteren Umbaumaßnahmen dürfte diese weiter leiden, so dass es sehr fraglich ist, die Bäume langfristig erhalten werden können. Dies wird sich vermutlich erst nach Bauausführung zeigen. Sofern die Bäume beseitigt werden müssen, ist die Ersatzpflanzung jeweils eines Baums durchzuführen.
- Im Südosten des Geltungsbereichs steht inmitten des derzeitigen Ackers eine ältere Stieleiche, die ebenfalls erhaltenswert wäre Aufgrund der geplanten Bebauung wird dieser Baum nicht erhalten werden können.
- Bei sich ansiedelnden Betrieben größer 5000 m² sind Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen. Derart große Ansiedlungen haben eine erhebliche Bedeutung für die Realisierung des grünordnerischen Konzepts, so dass es sinnvoll ist, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und darüber hinaus die Einhaltung der Grundflächenzahl über Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.
- Wesentliches Element des grünordnerischen Konzepts ist die Pflanzung von Bäumen im Bereich der z. T. bereits existierenden Erschließungsstraßen Im Bereich des Pendlerparkplatzes und der Nord-Süd-verlaufenden Hupterschließungsstraße sind bereits Baumpflanzungen durchgeführt worden. Diese Bäume, überwiegend Bergahorn, sind zu erhalten. Dementsprechend wäre es sinnvoll, im Bereich dieser Hupterschließungsstraße bei den durchzuführenden Pflanzungen ebenfalls Bergahorn zu pflanzen. Jedenfalls sollten zur Erhöhung des Grünvolumens im Sondergebiet Bäume der 1. Wuchsordnung entlang der Straßen gepflanzt werden.
- Da die Parzellierung der noch zu bebauenden Grundstücksflächen derzeit noch nicht feststeht, ist es zulässig, insbesondere zur Realisierung von Grundstückszufahrten die Lage der Bäume zu verschieben.
- Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist das Regenrückhaltebecken durch Baumpflanzungen zu begrünen.
- Der unmittelbar nördlich an den Graben angrenzende 5 m breite private Streifen dient als Pufferstreifen im Sinne des Hochwasserschutzes gegenüber den privat nutzbaren Parzellen. Dementsprechend ist dieser Bereich nur extensiv, d.h. maximal 1-2mal jährlich zu pflegen. Zum anderen ist dieser Streifen zum gelegentlichen Befahren bei eventuellen Pflegeeingriffen erforderlich.

- Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung entsprechend dem bayerischen Leitfadens ist eine Ausgleichsfläche von 9645 m² erforderlich. Dieser Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf erbracht.
- Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schwandorf und ist in das Ökokonto eingestellt. Die Fläche wurde 2001 in das Ökokonto eingebucht, so dass im Sinne des Leitfadens eine jährliche Verzinsung von 3 % (= 15 %) berücksichtigt werden kann, so dass die bereitzustellende Ausgleichsfläche ca. 8198 m² beträgt.
- Geplant ist eine einmalige Mahd pro Jahr. Teilbereiche sowie der Ufersaum in einer Breite von 10 m sind lediglich alle 3 Jahre zu mähen.
- In gewerblich genutzten Siedlungsteilen tragen größere Fassaden ohne Öffnungen häufig zu einem monotonen Erscheinungsbild bei. Insbesondere im Bereich von rückwärtigen Gebäudeteilen ist es deshalb sinnvoll, diese Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Alternativ ist auch eine Vorpflanzung möglich.
- In den Bereichen zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Deren Verwendung wird auch für die sonstigen Gehölzpflanzungen empfohlen, wo dies möglich und sinnvoll ist.

B. 3. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

Im vorliegenden Fall ist das Regelverfahren anzuwenden.

B.3. 1. SCHRITT 1: ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Von der Gebietsausweisung betroffen sind im wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Im einzelnen wird hierzu auf die Beschreibung in Pkt. 4.2.3 verwiesen.

I TEILSCHRITT 1A: ERMITTELN DER EINGRIFFSFLÄCHE

- Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Dies betrifft die Erschließungsstraßen und den Pendlerparkplatz sowie im privaten Bereich die Flächen der Firma ALDI, McDonalds, Lidl und Getränke Hausler.
- Das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls bereits vorhanden, wäre jedoch ohnehin nicht als Eingriffsfläche zu werten, da dieses gegenüber der vorher vorhandenen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche keine nachteilige Veränderung darstellt.
- Der Graben mit dem angrenzenden 5 m breiten Pufferstreifen ist, da hier ebenfalls keine nennenswerten nachteiligen Veränderungen erfolgen, ebenfalls nicht zum Eingriffsbereich zu rechnen.
- Die anzusetzende Eingriffsfläche umfasst damit die bisher nicht bebauten privaten Parzellen sowie in geringem Umfang durch die Errichtung des Kreisverkehrs einzubeziehende Flächen.
- Eingriffsfläche: 33110 m²

II TEILSCHRITT 1B: EINORDNEN DER TEILFLÄCHEN IN DIE GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

- Die der Eingriffsregelung unterliegenden Flächen des Geltungsbereichs sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker, z.T. Grünland). Wenngleich an einer Stelle ein etwas älterer Baum inmitten des Ackers steht, sind die Flächen im Hinblick auf das

Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

- Bezüglich der übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten bzw. Schutzwürdigkeiten (siehe auch Ausführungen in Pkt. C 2.2 – 2.7).

B.3. 2. SCHRITT 2: ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFF

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist das Vorhaben als Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzuordnen (Typ A) einzuordnen.

B.3. 3. SCHRITT 3: ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren“ Feld AI Gebiete geringer Bedeutung bei hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad:

- Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
- erforderliche Kompensationsfläche:
- $33110 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{9933 \text{ m}^2}$

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Innerhalb der Spanne wurde bei der quantitativen Bilanzierung der untere Faktor angesetzt. Nach den Ausführungen Seite 11 und 12 des Leitfadens ist die Heranziehung des niedrigen Faktors innerhalb der Spanne gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten der Vermeidung ausgeschöpft werden.

Die im vorliegenden Fall getroffenen Vermeidungsmaßnahmen (u.a. umfangreiche Baumpflanzungen, Verzicht auf die Beanspruchung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche durchlässige Befestigung von Stellplätzen) sind in Pkt. C 4 des Umweltberichts schutzgutbezogen aufgeführt.

Zu berücksichtigen ist in der Gesamtbetrachtung die insgesamt sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit sowie die geringwertige Ausprägung der Landschaftsbildqualität. Auch bei den sonstigen Schutzgütern bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten bzw. Schutzwürdigkeiten, so dass zusammenfassend betrachtet die Heranziehung des niedrigen Kompensationsfaktors innerhalb der Spanne gerechtfertigt ist.

B.3. 4. SCHRITT 4: AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf, erbracht. Die insgesamt in einem Umfang von 35747 m² anerkennungsfähige Grundstücksfläche bei Haselbach wurde 2001 in das Ökokonto eingestellt, so dass gemäß Leitfaden eine jährliche Verzinsung von 3 % einen Flächenabschlag von 15 % rechtfertigt. Insgesamt ist damit eine Ausgleichsfläche von 8443 m² bereitzustellen.

Zu den geplanten Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.

C. UMWELTBERICHT

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

C. 1. EINLEITUNG

C.1. 1. KURZDARSTELLUNG D. INHALTE / WICHTIGSTE ZIELE D. UMWELTSCHUTZES FÜR DEN BAULEITPLAN

- Zur weiteren Deckung des Bedarfs an Flächen für den Handel (beschränkt sind typische Warensortimente des Stadtzentrums) plant die Stadt Schwandorf die Ausweisung des Sondergebiets Brunnfeld.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha.
- Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen.
- Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 (4) Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Da die mit der Änderung neu einbezogenen Flächen einen relativ geringen Umfang aufweisen und der Vegetationsbestand einheitlich strukturiert ist, sowie darüber hinaus keine besonderen Anforderungen bezüglich der übrigen Schutzgüter bestehen, können Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung innerhalb enger Grenzen gehalten werden (Fallbeispiel geringer Schwierigkeitsgrad gemäß Leitfaden).
- Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.
- Wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Bebauungsplan ist es, die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen bzw. Maßnahmen zur Minderung derartiger nachteiliger Veränderungen durchzuführen.
- Im städtisch geprägten Bereich mit bereits vorhandener Bebauung ist es insbesondere erforderlich, die geplanten baulichen Strukturen durch grünordnerische Maßnahmen gut in die städtebauliche Situation einzubinden. Die Grünstrukturen tragen nicht zuletzt zu einer hohen Attraktivität bei, was gerade bei kundenorientierten Einzelhandelsbetrieben von besonderer Bedeutung ist.

C.1. 2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN DARGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

I REGIONALPLAN

- In der Karte 3 Landschaft und Erholung ist der Geltungsbereich bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen.
- In der Karte Ökologische Belastbarkeit ist dieser als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit dargestellt.
- Vorranggebiete gibt es im Planungsgebiet nicht.

II BIOTOPKARTIERUNG, GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE, ARTENSCHUTZKARTIERUNG

- Bei der Biotopkartierung Bayern wurden im Bereich des geplanten Sondergebiets sowie dem Umfeld keine als schützenswert erachteten Biotope erfasst.
- Auch in der Artenschutzkartierung sind keine Nachweise verzeichnet.
- Gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13 d (1) bzw. geschützte Lebensstätten nach Art. 13 e BayNatSchG gibt es im Geltungsbereich nicht.

III ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (ABSP)

- Das landkreisbezogene Arten- und Biotopschutzprogramm zeigt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen auf. Es enthält außerdem eine Bewertung der Bedeutung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt.
- Nach der Karte Fließgewässer weist der Graben am Südrand des Geltungsbereichs mit Stufe III-IV (= sehr stark verschmutzt) eine sehr schlechte Wasserqualität auf.
- Im ABSP wird dem Graben als Lebensraum keine besondere Bedeutung beigemessen. Auch sonstige, den näheren Umgriff betreffende Bewertungen, Ziele oder Maßnahmen enthält das ABSP nicht.

IV SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen oder Wasserschutzgebiete gibt es im Planungsgebiet nicht.

C. 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

C.2. 1. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

I NATURRAUM UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070, dem Oberpfälzer Hügelland, zur Untereinheit 070.40 Schwandorfer Bucht.

Der Geltungsbereich ist leicht nach Westen geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 366 und 373 m NN. Dies entspricht einer mittleren Neigung von ca. 2,2 %. Im Bereich des Grabens am Südrand des Planungsgebiets existiert naturgemäß ein kleiner Geländeeinschnitt.

II GEOLOGIE UND BÖDEN

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 ist der Geltungsbereich dem Tertiär im allgemeinen zuzurechnen, und besteht hauptsächlich aus Sanden und Tonen in wechselnder Lagerung.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind im Gebiet lehmige und stark lehmige Sande ausgeprägt. Außerhalb der Talräume handelt es sich um schwach podsolige Braunerden, in Tallagen, wie im Süden des Geltungsbereichs, um Pseudogleye.

III KLIMA

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

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen nicht. Die umliegenden, bereits bestehenden Siedlungsstrukturen stellen bereits Abflußhindernisse für Kaltluftströme dar.

IV HYDROLOGIE UND WASSERWIRTSCHAFT

Hydrologisch relevante Strukturen wie Quellaustritte, Vernässungsbereiche etc. gibt es im geplanten Sondergebiet nicht.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs verläuft ein kleiner Graben mit einer Breite des Gewässerbetts von ca. 0,40 m. Dieses Fließgewässer 3. Ordnung entspringt westlich der Autobahn in etwa im Bereich des Gewerbeparks Alberndorf, und ist dort durchgehend verrohrt. Unterhalb des Planungsgebiets ist der Bach ebenfalls als offenes Gewässer ausgebildet. Die Wasserqualität ist mit Stufe III – IV (Saprobie) sehr schlecht. Dies ist bereits optisch sowie anhand der starken Algenbildung erkennbar. Ursache hierfür dürften Siedlungsabwässer und/oder diffuse Einträge aus der intensiven Landwirtschaft sein.

Der Bach, der über verschiedene Grabensysteme letztlich der Naab zufließt, entwässert das Gebiet natürlicherweise. Das Einzugsgebiet des Bachs reicht nach Osten bis in den Bereich der Ortschaft Wackersdorf. Zukünftig sollen weitere Teile des Einzugsgebiets durch die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets beansprucht werden. Derzeit wird für die Stadt Schwandorf ein Hochwasserschutzkonzept für Gewässer III. Ordnung erstellt, dessen Ergebnisse für den Planungsbereich zukünftig zu beachten sind.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Angaben vor.

Wasserschutzgebiete werden von der Ausweisung nicht berührt.

Die folgende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen der Auswirkungen (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) unterschieden.

C.2. 2. SCHUTZGUT MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Der bisher nicht bebaute Teil des Geltungsbereichs wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Bereiche werden von Handels- bzw. Gastronomiebetrieben eingenommen.

Aufgrund der Konzentration weiterer Handelsbetriebe in der näheren Umgebung ist das Planungsgebiet, auch verkehrlich, stark frequentiert. Für die Erholung ist dieser Bereich deshalb ohne nennenswerte Bedeutung.

Bodendenkmäler und sonstige zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

II AUSWIRKUNGEN:

Durch die Ausweisung als Sondergebiet gehen weitere ca. 3,2 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren.

Mit der ausweisungsbedingten Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe werden die Emissionen von Lärm und luftgetragenen Schadstoffen voraussichtlich in geringem Maße zunehmen. Da jedoch in der unmittelbaren Umgebung keine besonders schützenswerten Bereiche wie Wohnsiedlungen etc. anliegen, ist dies nicht unmittelbar relevant. Diesbezügliche Vorbelastungen bestehen durch die unmittelbar vorbeiführende Autobahn A 93 und die Wackersdorfer Straße, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen.

Insgesamt ist die Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering (bis mittel).

C.2. 3. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE UND DEREN LEBENSRÄUME

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Zur Darstellung der derzeitigen Ausprägung des Gebiets wurde ein Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000 als Anlage zum Umweltbericht erstellt.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich, ist ein Teil des Geltungsbereichs bereits bebaut. Der Pendlerparkplatz sowie die Straßen wurden bereits errichtet, wobei im Bereich des Kreisverkehrs die ursprüngliche Kreuzungssituation dargestellt ist. Auch das Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereichs existiert bereits. Das naturnah gebaute Becken, das auch eine breite Pflasterrinne als Überlauf zum Graben aufweist, ist bisher nicht nennenswert mit Feuchtvegetation bewachsen. Der unmittelbare Umgriff des Regenrückhaltebeckens ist entweder grünlandartig gemäht oder weist Ruderalfluren bzw. nitrophile Grasfluren auf.

Ebenfalls errichtet ist der Pendlerparkplatz im Nordwesten. In diesem Bereich wurden bereits einzelne Bäume im Zuge der Errichtung dieses Parkplatzes gepflanzt (Spitz- und Bergahorn, 10-15 cm Stammdurchmesser). An der Westseite der Haupteinfahrtsstraße wurden ebenfalls bereits Bäume (Bergahorn, 10-15 cm Stammdurchmesser) gepflanzt, die überwiegend erhalten werden.

Einige Bauparzellen sind bereits bebaut. Im Norden weist das Grundstück der Firma ALDI eine relativ gute Eingrünung auf. In den Randbereichen zum öffentlich wirksamen Raum an der Nord-, West- und Südseite findet man durchgehende Baumreihen aus Bergahorn und Stieleiche, die von teils ausgedehnten Strauch- und Bodendeckerpflanzungen begleitet werden. Auch die Stellplatzbereiche sind mit Bäumen begrünt. Benachbart weist das Gelände der Firma McDonalds einzelne Baumpflanzungen und Bereiche mit Strauchpflanzungen auf. Im zentralen Bereich ist das Grundstück der Firma Lidl ebenfalls mit Baum- und Strauchpflanzungen begrünt, die Stellplatzbereiche sind jedoch nur vereinzelt mit Bäumen bepflanzt. Das Gelände der Firma Hausler ist zur Straße hin mit Bäumen bepflanzt.

Die noch nicht bebauten Parzellen im Osten und Südosten des Sondergebiets werden als Acker intensiv genutzt. Im Bereich der Flur-Nr. 1833 steht an einer Stelle eine ältere Stieleiche mit ca. 70 cm Stammdurchmesser inmitten des Ackers. Dieser Baum ist aus naturschutzfachlicher Sicht kaum von Bedeutung, eher jedoch für das Landschaftsbild.

Zwei alte Stieleichen stehen in einer Grüninsel im Einmündungsbereich der untergeordneten Erschließungsstraße in die Straße „Am Brunnfeld“ unmittelbar nebeneinander. Da die umliegenden Bereiche im Zuge des Straßenbaus um ca. 1 m angehoben wurden, stehen die Bäume in einer Mulde. Die Bäume sind nur noch mäßig vital (relativ lichte Kronen mit abgestorbenen Astteilen), offensichtlich wurden

die Bäume durch die Überfüllung des Wurzelbereichs geschädigt, so dass fraglich ist, inwieweit diese, wenngleich sie in einer zukünftigen Grünfläche liegen, nach dem Umbau zu einem Kreisverkehr langfristig überleben können. Es entspricht der Eingriffsvermeidung, dass versucht wird, die Bäume nach dem Bau des Kreisverkehrs zu erhalten.

Die noch nicht genutzten Bauparzellen im zentralen Teil des Geltungsbereichs werden derzeit als Grünland intensiv genutzt.

Den südlichsten Teil des Sondergebiets nimmt ein kleiner Graben bzw. Bach ein. Die Breite des Gewässerbetts beträgt ca. 0,4 m, die Gesamtbreite einschließlich Böschungen ca. 2,0 m. Im westlichen Teil ist das Fließgewässer 3. Ordnung relativ stark eingetieft. Nach Osten wird der nicht genutzte bachbegleitende Bereich etwas schmaler. Am Ufer sowie auf den Böschungen dominieren neben Ruderalarten Feuchtezeiger wie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) neben der Brennessel. Das Wasser ist sehr stark nährstoffbelastet (eventuell Siedlungsabwässer oder diffuser Eintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung), so dass in weiten Bereichen Algenbewuchs im Gewässerbett kennzeichnend sind. Gehölzbestände entlang des Grabens findet man nicht. Die Bedeutung des Gewässers als Lebensraum von Pflanzen und Tieren ist vergleichsweise gering. Dies gilt im Grunde für den gesamten Geltungsbereich, und ist nicht nur auf die vergleichsweise sehr geringe Ausstattung mit naturnahen bzw. naturbetonten Strukturen zurückzuführen, sondern im wesentlichen auch auf die intensiven Nutzungen in der Umgebung, die erhebliche Vorbelastungen mit sich bringen.

Unmittelbar am Nordrand des Grabens existiert ein 5 m breiter, wohl regelmäßig gemähter, grünlandartiger Grünstreifen, der dem Grabenunterhalt dient.

Angrenzende Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an das Sondergebiet sind:

- im Osten Autobahn A 93 (Auffahrtsschleife)
- im Norden die stark frequentierte Wackersdorfer Straße
- im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Sonderkultur) und vorhandener größerer Weiher, dahinter sowie im äußersten Südwesten Verbrauchermarkt Globus
- im Süden jenseits des Grabens landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

II AUSWIRKUNGEN:

Durch die Ausweisung des Sondergebiets werden weitere ca. 3,2 ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Überbauung in Anspruch genommen. Sie weisen derzeit eine sehr geringe Lebensraumqualität auf. Allenfalls ist es vorstellbar, dass Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft oder Arten mit großflächigen Jagdlebensräumen (Greifvögel) den Geltungsbereich nutzen. Angesichts der sehr starken anthropogenen Prägung des gesamten Umfeldes und der damit sehr geringen Lebensraumeignung ist dies jedoch sehr unwahrscheinlich. Lediglich die einzeln stehende Eiche innerhalb des Ackers hat eine gewisse Bedeutung als Trittstein für den Biotopverbund der Gehölzlebensräume. Selbst wenn dieser Baum hätte erhalten werden können, dürfte diese Funktion angesichts der umgebenden Bebauung dennoch weitestgehend verloren gehen.

Die beiden in einer Verkehrsgrünfläche liegenden Stieleichen, die sich zukünftig in der inneren Grünfläche des Kreisverkehrs befinden werden, haben in insgesamt allerdings ebenfalls geringem Maße Bedeutung für die naturschutzfachliche Qualität des Bebauungsplan-Gebiets. Inwieweit ein Erhalt der ohnehin bereits wenig vitalen Bäume langfristig möglich ist, wird sich im weiteren Verlauf herausstellen. Sofern die Bäume absterben sollten, sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen durchzuführen.

Die geringe Lebensraumqualität des Geltungsbereichs ist nicht nur auf die mangelnde Ausstattung mit entsprechenden Strukturen zurückzuführen, sondern in erheblichem Maße auch auf die bereits erhebliche anthropogene Prägung des Gebiets durch bereits vorhandene Bebauung und v.a. Straßen. Sowohl die A 93 und die Wackersdorfer Straße als auch die bereits vorhandene Erschließungsstraße Am Brunnfeld weisen ein hohes bis sehr hohes Verkehrsaufkommen auf, so dass selbst häufige Tierarten der Kulturlandschaft, die auch in intensiv genutzten Agrarlandschaften regelmäßig vorkommen, im Gebiet, wenn überhaupt, nur in relativ geringem Umfang vorkommen dürften.

Insofern ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im gesamten Sondergebiet soll dafür Sorge getragen werden, dass das Gebiet im Sinne des überörtlichen Biotopverbundes geringere Isolationswirkungen entfaltet.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit die Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG vereinbar ist, nachdem die Legalausnahme des § 43 Abs. 4 in der bisherigen Fassung nach dem Urteil des EuGH vom 10.01.2006 den artenschutzrechtlichen Bestimmungen von EU-Richtlinien widerspricht.

Das mit Datum vom 12.12.2007 novellierte BNatSchG trägt diesen Anforderungen Rechnung. Die Formulierung der Verbotstatbestände in § 42 Abs. 1 wurde an die entsprechenden Regelungen der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie angepasst, Ausnahmen sind nunmehr in § 43 Abs. 8 enthalten.

Arten der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Aufgrund der Inanspruchnahme von praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem bereits sehr stark anthropogen geprägten Umfeld ist auszuschließen, dass Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten durch direkte Überprägung relevant betroffen sind. Die weiteren Arten der verschiedenen Tiergruppen wurden hinsichtlich möglicher Auswirkungen überprüft. Dies gilt auch für indirekte Wirkungen auf benachbarte, nicht unmittelbar überprägte Strukturen (z. B. Graben am Südrand des Geltungsbereichs). Damit werden insgesamt keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Europäische Vogelarten

Darüber hinaus ist zu überprüfen, wie sich die Gebietsausweisung auf die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie auswirkt.

Durch die direkte Überprägung könnten grundsätzlich die Arten der offenen Kulturlandschaft betroffen sein. In Anbetracht der außerordentlich starken anthropogenen Prägung des unmittelbaren Umfeldes durch die stark frequentierten Verkehrsstrassen (A 93, Wackersdorfer Straße, Straße Am Brunnfeld) und die intensive gewerbliche Nutzung (überwiegend Handelsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen) ist ein Vorkommen relevanter Arten auf den betroffenen Flächen nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für die typischen Bewohner der Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche) als auch für Arten, die Teilareale in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft nutzen (z. B. Greifvögel).

Durch die Beseitigung des Einzelbaums ist zwar denkbar, dass Individuen mit gehölbewohnenden Arten diesen als Lebensraum nutzen, z. B. als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Lokale Populationen von Arten sind dadurch jedoch nicht in dem

Maße betroffen, dass Verbotstatbestände im Sinne des Art. 42 Abs. 1 BNatSchG aufgelöst würden.

Damit werden insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbote erfüllt. Eine Ausnahme oder Befreiung ist deshalb nicht erforderlich.

C.2. 4. SCHUTZGUT LANDSCHAFT

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und darüber hinaus sowie der umfangreichen Verkehrsflächen bereits derzeit erheblich anthropogen geprägt.

Der landschaftliche Charakter der bisher noch nicht überbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen tritt dabei stark in den Hintergrund.

Auch die vorhandenen älteren Bäume (insgesamt 3 Stieleichen) können nur in relativ geringem Maße zur landschaftlichen Bereicherung beitragen. Dies gilt im Grunde auch für den am Südrand des Bebauungsplan-Gebiets verlaufenden Graben, dessen begleitende Vegetation zwar einen gewissen Blühreichtum aufweist. Insgesamt jedoch kann das nach technischen Kriterien ausgebaute Gewässer nur sehr bedingt einen naturnahen Eindruck vermitteln.

II AUSWIRKUNGEN:

Durch die im Sondergebiet geplante Bebauung wird die ohnehin bereits kennzeichnende anthropogene Prägung weiter verstärkt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in gewissem Maße noch einen landschaftlichen Charakter vermitteln, werden zu voraussichtlich relativ umfangreich überprägten Bauflächen umgewandelt. Darüber hinaus wird ein das Landschaftsbild positiv prägender Baum beseitigt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzguts (gering bis) mittel.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere den Baumpflanzungen, wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.

C.2. 5. SCHUTZGUT BODEN

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Wie in Pkt. 4.2.1 dargestellt, sind im Geltungsbereich natürlicherweise lehmige bis stark lehmige Sande, die als schwach podsolige Braunerden, in Talbereichen (südlichster Teil des Geltungsbereichs) als Pseudogleye anzusprechen sind. Diese Bodenausprägung ist für das gesamte Tertiär typisch, welches im Gebiet weit verbreitet ist. Es sind also keine seltenen Bodenarten und Bodentypen kennzeichnend.

Bereits derzeit sind durch die angesiedelten Betriebe und die gebauten Straßen ca. 40 % des Geltungsbereichs versiegelt oder überbaut, so dass die ursprünglichen Bodenprofile nicht mehr ausgeprägt sind.

II AUSWIRKUNGEN:

Wie bei jeder Baugebietsausweisung, in besonderem Maße auch bei Handelsbetrieben, wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Bis zu 80 % der Böden können aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl überprägt werden, wenngleich diese maximalen Maße in der Praxis meist nicht voll ausgeschöpft werden.

Grundsätzlich wäre die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder gewerblich bzw. durch Handelsunternehmen geprägten Bebauung relativ hoch. In vorliegendem Fall ist diese aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits erfolgte Bebauung als mittel einzustufen.

C.2. 6. SCHUTZGUT WASSER

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Am Südrand des Geltungsbereichs existiert mit dem Bach bzw. Graben ein Fließgewässer 3. Ordnung, das technisch ausgebaut ist und eine sehr schlechte Wasserqualität aufweist.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs dürften die Grundwasserflurabstände so groß sein, dass bei der Errichtung der Gebäude, insbesondere bei Gründungsmaßnahmen, Grundwasser nicht angeschnitten wird. Für den südlichen Teil, insbesondere in Bachnähe (Talbereich), ist dies jedoch nicht auszuschließen.

II AUSWIRKUNGEN:

Aufgrund der vorgesehenen Puffer- und Grünflächen wird das Fließgewässer nicht unmittelbar beeinträchtigt. Mit dem 5 m breiten öffentlichen, extensiv zu pflegenden Pufferstreifen kann sogar eine gewisse Aufwertung bewirkt werden.

Durch die Versiegelung und z.T. die Überbauung wird die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung auf den jeweiligen Flächen unterbunden bzw. eingeschränkt. Die anfallenden Wässer werden soweit diese nicht in angrenzenden Grünflächen versickert werden, in der Wasserhaushaltsbilanz dem Faktor Abfluss zugeschlagen, wobei die Dimension dieser Auswirkungen aufgrund der nur noch relativ geringen, in die Bebauung einzubeziehenden Flächen vergleichsweise gering ist.

Selbst wenn bei der Errichtung von Gebäuden, v.a. im Süden des Geltungsbereichs, Grundwasser angeschnitten wird, ist nicht davon auszugehen, dass die hydraulischen Verhältnisse dauerhaft nennenswert verändert werden.

Die Stadt Schwandorf lässt derzeit ein Hochwasserschutzkonzept erstellen, in dessen Rahmen auch die Vorflutsituation im Planungsgebiet einschließlich der Einzugsgebiete betrachtet wird. Dabei sind auch die derzeit und zukünftig zur Überbauung geplanten Flächen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Hochwasserschutzkonzepts sind, soweit sie sich planerisch auswirken, zukünftig zu beachten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzguts relativ gering.

C.2. 7. SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

I BESCHREIBUNG DER DERZEITIGEN SITUATION

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen nicht.

Durch die vorhandene Bebauung und die stark frequentierten Verkehrsstraßen bestehen im Hinblick auf den Lärm sowie luftgetragene Schadstoffe erhebliche Vorbelastungen, wobei schützenswerte Strukturen, wie z.B. Wohngebiete, nicht in unmittelbarer Nähe liegen.

II AUSWIRKUNGEN:

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung wird die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung in insgesamt allerdings nicht relevantem Ausmaß reduziert.

Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und zum Klimaausgleich entfällt weitgehend.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung von Kaltluftabflußbahnen ist nicht zu erwarten.

Mit der Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe werden das Verkehrsaufkommen und die damit zusammenhängenden Emissionen voraussichtlich noch etwas zunehmen, was jedoch aufgrund der erheblichen diesbezüglichen Vorbelastungen wenig relevant ist.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts relativ gering.

C.2. 8. WECHSELWIRKUNGEN

Soweit Wechselwirkungen bestehen (z.B. Versiegelung von Boden mit indirekten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung), wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

C. 3. PROGNOSE - ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Aufgrund der vorhandenen starken anthropogenen Prägung und der hohen Verkehrsbelastung ist als anderweitige Bebauung höchstens noch eine gewerbliche Nutzung vorstellbar. Ansonsten würden die zur Bebauung geplanten Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Alleine aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sowie zur Ergänzung der bestehenden Handelsbetriebe ist die geplante Ausweisung sinnvoll.

C. 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

C.4. 1. VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

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

gelung des Art. 6a BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Sondergebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, indem Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter sowie z.T. mit erheblichen Vorbelastungen herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden. Auch die sehr verkehrsgünstige Lage spricht in erheblichem Maße für den gewählten Standort.

Die Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen werden im folgenden schutzgutbezogen dargestellt. Ihre Umsetzung wird durch bauordnungs- und bauplanungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- Ausweisung des Sondergebiets in einem durch anthropogene Nutzungen bereits in erheblichem Maße vorbelasteten Landschaftsraum mit vergleichsweise geringen Empfindlichkeiten
- keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsqualität der Landschaft
- keine Auswirkungen auf Trinkwassernutzungen und sonstige Gewässerbenutzungen, Bodendenkmäler und sonstige Kultur- und Sachgüter

Tiere und Pflanzen

- weitgehende Vermeidung der Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren durch die Standortwahl (Überplanung fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in einem durch umliegende Nutzungen bereits erheblich vorbelasteten Raum)
- Minimierung der Eingriffe durch Festsetzungen von Pflanzbindungen bzw. Pflanzpflichten

Boden

- Begrenzung der Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenprofile auf die unbedingt erforderlichen Bereiche
- keine Beanspruchung seltener Bodentypen

Wasser

- Vermeidung der Beeinträchtigung des Fließgewässers im Süden des Geltungsbereichs durch Ausweisungen von Pufferflächen
- keine unmittelbare Beeinträchtigung des Grundwassers

Klima und Luft

- Verringerung der Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

Landschaft

- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauordnungs- und bauplanungsrechtliche bzw. grünordnerische Festsetzungen
- Ausweisung des Sondergebiets in einem landschaftsästhetisch relativ geringwertigen und zugleich vorbelasteten Landschaftsraum

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung der niedrige Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne herangezogen werden kann.

C.4. 2. AUSGLEICH

Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt ein Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Nach der Eingriffsbilanzierung (siehe VI 3) ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 9933 m². Die vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in der Festsetzung B 2.4 festgesetzt und in der Begründung zum Grünordnungsplan erläutert (siehe VI B.2).

Mit Durchführung der festgesetzten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden.

Die Maßnahmen leisten auch einen erheblichen Beitrag zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens, indem nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter am Ort des Vorhabens durch eine Verbesserung hinsichtlich der Schutzgutbelange an anderer Stelle kompensiert werden. Insgesamt ist die projektbedingte Umwelterheblichkeit vergleichsweise gering.

C. 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine weitere Bereitstellung von Bauflächen für denjenigen Handel, der nicht innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente in wesentlichem Umfang anbietet, ist sinnvollerweise im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehenden Betrieben und in verkehrsgünstiger Lage sinnvoll. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen deshalb im vorliegenden Fall nicht.

C. 6. BESCHREIBUNG DER VERWEND. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN U. KENNTNISLÜCKEN

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Bei der Ausarbeitung berücksichtigt wurde u.a. das Hochwasserschutzgebiet.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Es liegen keine konkreten Angaben zum Grundwasserspiegel sowie zu den detaillierten Untergrundverhältnissen vor. In Kenntnis der geologischen Situation sowie der Nutzungsverhältnisse und der Höhenlage des Grabens ist jedoch eine einigermaßen genaue Beurteilung möglich.

C. 7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

Die Maßnahmen des Monitoring stellen sich im vorliegenden Fall wie folgt dar:

Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend

den Festsetzungen; bei großflächigen Ansiedlungen Überprüfung auch anhand des vorzulegenden Freiflächengestaltungsplans

Schutzgut Boden

Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grünflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren, bei großflächigen Ansiedlungen anhand des Freiflächengestaltungsplans sowie Überwachung vor Ort

Schutzgut Wasser

Einhaltung der extensiven Pflege und Unterhaltung des Pufferstreifens am Graben (gelegentliche Befahrung zu Zwecken der Gewässerunterhaltung zulässig); Überprüfung der durchlässigen Befestigung der privaten Stellplätze

Schutzgut Landschaft

Überprüfung der festgesetzten Gebäudehöhen, weitere Gestaltungsvorgaben sowie der grünordnerischen Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren, bei großflächigen Ansiedlungen anhand des Freiflächengestaltungsplans, sowie vor Ort

C. 8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Schwandorf plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Brunnfeld. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha m². Die Straßenerschließung ist mit Ausnahme der Errichtung eines Kreisverkehrs bereits weitgehend vorhanden, ein Teil der nutzbaren Parzellen ist bereits bebaut. Die Fläche der noch nicht bebauten Privatgrundstücke beträgt ca. 3,3 ha.

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch unvermeidbare und praktisch bei jeder Baugebietsausweisung auftretende Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit und –empfindlichkeit aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits kennzeichnenden starken anthropogenen Prägung vergleichsweise gering. Außer beim Schutzgut Boden, bei dem praktisch bei jeder Baugebietsausweisung stärkere Eingriffe hervorgerufen werden, wurde bei allen Schutzgütern nur eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit festgestellt. Die Möglichkeiten zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen, insbesondere die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, wurden dargestellt. Sie werden im Zuge der Ausführung umgesetzt.

Nicht im Gebiet ausgleichbare Auswirkungen werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausreichend ersetzt. Damit ist die Umweltverträglichkeit der Sondergebietsausweisung insgesamt gegeben.

D. ANLAGEN

D. 1. GRÜNORDNERISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

D.1. 1. BESTANDSPLAN NUTZUNGEN UND VEGETATION, M 1:1000

D.1. 2. LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHEN, M 1:5000

D. 2. EINZELHANDEL-STELLUNGSNAHMEN DER GFK PRISMA

D.2. 1. STELLUNGSNAHME ZUM ANSIEDLUNGSWUNSCH EINES DISCOUNTERS IM GEWERBEPARK „BRUNNFELD“, VOM 22.11.2001

D.2. 2. ERGÄNZUNG DES STELLUNGSNAHME ZUM ANSIEDLUNGSWUNSCH EINES DISCOUNTERS IM GEWERBEPARK „BRUNNFELD“, VOM 04.12.2001

D.2. 3. STELLUNGSNAHME GEWERBEPARK „BRUNNFELD“ IN SCHWANDORF, VOM 20.06.2006

D.2. 4. ERGÄNZUNG ZUR STELLUNGSNAHME GEWERBEPARK „BRUNNFELD“, VOM 10.08 2006

D.2. 5. VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG ZUR STANDORTVERLAGERUNG UND ERWEITERUNG DES OBI-BAUMARKTES, VON MÄRZ 2008

D. 3. WASSERWIRTSCHAFT-

D.3. 1. HYDRAULISCHE BERECHNUNG (OBERLAUF DES BÜCHELLOHGRABENS), VOM 28.04.2008

3. TEIL - SATZUNG