

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. XV VR-Bank „Am Brunnfeld“
in der Stadt Schwandorf
- Begründung -**

Vorhabensträger:



Volksbank Raiffeisenbank
Regensburg-Schwandorf eG
Pfauengasse 1
93047 Regensburg

Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Geografische Lage, Topografie	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot	8
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
4. Verfahrenswahl.....	10
5. Standortalternativenprüfung	11
6. Nachnutzungskonzept	12
7. Wesentliche Auswirkungen	13
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur	13
7.2 Immissionsschutz	14
7.3 Denkmalschutz	15
7.4 Altlasten.....	15
7.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz	15
7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	16
7.7 Baugrund/ Boden.....	16
7.8 Wasser	17

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG hat am 16.04.2019 bei der Stadt Schwandorf einen Antrag auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gestellt.

Der Vorhabensträger plant auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1830 der Gemarkung Kronstetten den Neubau eines Finanzberatungs- und -betreuungsentrums mit zugehörigen Parkplätzen.

Geplant ist ein Büro- und Geschäftshaus, welches einen SB-Bereich (Geldautomaten, Kundenempfang, Serviceschalter, Kasse), Beratungsräume, einen Schließfachraum, drei Veranstaltungsräume, einen Sozialraum sowie Technik-, Lager-, und Sanitärflächen beinhaltet.

Der Neubau sieht ein gestaffeltes Flachdach-Gebäude vor, das sich sowohl von Süden nach Norden als auch von Osten nach Westen hin von drei auf zwei bzw. ein Vollgeschoss abstaffelt. Die Flachdächer werden dabei extensiv begrünt, als Dachterrasse oder durch die Anlage von Photovoltaikanlagen regenerativ genutzt.

Für die Nutzung als Beratungs- und Betreuungszentrum sind insgesamt 45 Stellplätze für Mitarbeiter (17 Stk.) und Kunden (28 Stk.), drei Garagen sowie Fahrradabstellplätze vorgesehen. Elektroladesäulen sind ebenfalls geplant.

Die verbleibenden Außenanlagen werden gärtnerisch begrünt und gestaltet. Im Norden erfolgt die Anpflanzung einer dichten Hecke als Blendschutz hin zur Wackersdorfer Straße.

Auf die geplante Nutzung wirken verkehrsbedingte Immissionen der Autobahn A 93 im Westen und der Wackersdorfer Straße im Norden sowie betriebsbedingter Lärm aus den umliegenden Betrieben ein. Hierfür wurde ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erstellt.

Von der geplanten Nutzung gehen ebenfalls Emissionen aus, die jedoch hauptsächlich auf dem zugehörigen Parkplatz entstehen.

Anlass des Antrages auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist der aktuelle, nicht mehr zeitgemäße Standort des bestehenden Büro- und Geschäftshauses am Marktplatz in Schwandorf. Das vorhandene Grundstück befindet sich inmitten der Altstadt und dem damit verbundenen Denkmalensemble. Beengte Räumlichkeiten und schlechte Lichtverhältnisse sind hier vorherrschend. Bauliche Veränderungen sind nur schwer zu realisieren.

Daneben ist das Grundstück bereits vollständig bebaut, was eine Erweiterung behindert. Auch die umliegenden Grundstücke, der Gebäudebestand sowie die angrenzenden Straßen behindern eine betriebsbedingt notwendige Erweiterung. Parkplätze für Betriebskunden sind nur in stark eingeschränkter Zahl bzw. nicht verfügbar.

Aus diesem Grunde möchte die Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG geeignete, attraktive und zeitgemäße Beratungsräume mit guten Parkmöglichkeiten entwickeln.

Hierfür erwarb die Bank das vorliegende Grundstück, welches sowohl an die Stadt Schwandorf als auch die Autobahn A 93 angebunden ist. Somit kann das Kundenspektrum der ortsansässigen Bevölkerung um einen neuen Kundenstamm erweitert werden.

Im bisherigen Gebäudebestand am Marktplatz wird auch zukünftig ein SB-Bereich (Geldautomaten, Kundenempfang, Serviceschalter, Kasse) verbleiben, um die aktuellen Nutzer auch zukünftig zu bedienen. Jedoch ist eine Verlagerung der dringend benötigten Beratungs- und Veranstaltungsräume aus o.g. Gründen notwendig.

Alternative Entwicklungs- oder Erweiterungsflächen stehen der Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG nicht zur Verfügung.

Die Planungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brunnfeld“ vom 01.07.2010. Hier sind jedoch nur Büro- und Geschäftsgebäude zulässig, wenn sie einem Betrieb zugehörig sind. Somit wäre das geplante Vorhaben nicht zulässig.

Aus diesem Grunde ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung der Fläche im Hinblick auf ein ausreichend konkretes Bauvorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), diese langfristig planungsrechtlich zu sichern und verbindlich festzusetzen.

Das bestehende Sondergebiet Handel soll mit der vorliegenden Planung um eine weitere, sinnvoll ergänzende Nutzung erweitert werden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Die geplante Nutzung wird sich vielmehr in das bestehende Umfeld integrieren.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsstrukturen anzubinden, knüpft die Planungsfläche an bereits bebaute Flächen an. An deren Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Zweck der Bauleitplanung ist nicht zuletzt, den Standort der Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG in Schwandorf zu erhalten und eine Abwanderung zu anderen Standorten entlang der A 93 zu vermeiden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das zuletzt verbleibende, noch unbebaute Grundstück des Sondergebietes „Brunnfeld“ im Sinne der Innenentwicklung bebaut und der Ortseingang von Schwandorf sinnvoll städtebaulich entwickelt werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2. Geografische Lage, Topografie

Die Planungsfläche befindet sich im Ortsteil Kronstetten, ca. 3,5 km südöstlich der Stadt Schwandorf.



TK mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Der Planungsbereich umfasst insgesamt 4.122,64 m² (0,4 ha) und setzt ein Sondergebiet „Bank“ fest.

Die verbleibende, unbeplante „Restfläche“ umfasst 3.419,18 m².

Im Norden grenzen die Gemeindeverbindungsstraße „Wackersdorfer Straße“ sowie das Gewerbegebiet „Am Ahornhof“ an. Im Osten grenzt die Bundesautobahn A 93 mit der Ausfahrt Nr. 33 Schwandorf – Mitte an.

Südlich der Planungsfläche befindet sich ein Baufachmarkt (OBI) mit zugehörigem Parkplatz sowie die Straße „Am Brunnfeld“, die hier in einem Wendehammer endet. In Richtung Westen grenzen eine Autowaschanlage sowie ein McDonalds an.

Somit ist die Planungsfläche bereits von vier Seiten baulich durch Gebäude, gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsachsen geprägt.

Im Westen, angrenzend an die Straße „Am Brunnfeld“, besteht eine Trafostation. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen unterirdische Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen. In der Erschließungsstraße befindet sich außerdem eine Gasleitung.

Entlang der Straße „Am Brunnfeld“ sind bereits vereinzelte Gehölze und Sträucher vorhanden.

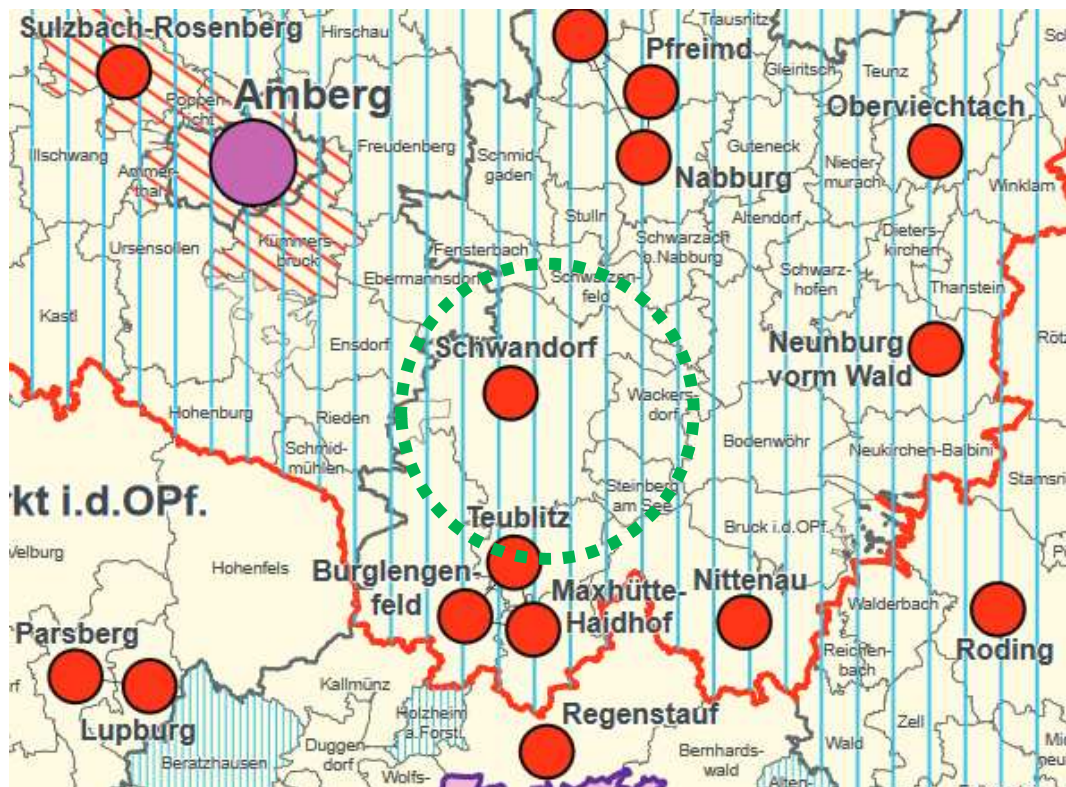
Der Planungsbereich ist durch die Straße „Am Brunnfeld“ erschlossen und kann an die hier vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen werden.

Die Fläche ist von Nordosten nach Südwesten geneigt und wurde bislang landwirtschaftlich als Acker/ Wiese genutzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018** wird die Stadt Schwandorf als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP 2018, Anhang 2 Strukturkarte mit Lage der Stadt bzw. Stadtgebiet Schwandorf (grün), o.M.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.1 Zentrale Orte

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit

Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
- der Verteilung der Finanzmittel,*

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Der Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) 1989, zuletzt geändert am 01.04.2014, ordnet Schwandorf als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus liegt die Stadt in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Regensburg – Weiden sowie Amberg – Cham.

Im Mittelbereich Schwandorf sollen u.a. die Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, vor allem durch den Ausbau der Gewerbestandorte im Bereich der überregionalen Entwicklungsachsen (Regensburg -) Schwandorf - Weiden i.d.OPf. und Amberg – Schwandorf (- Cham), verbessert werden (A II Ziele 2.3). „Mit Erschließung eines neuen Gewerbestandortes im Schnittpunkt der Autobahn A 93 mit der Bundesstraße 85 (Raum Schwandorf/Wackersdorf) können die Chancen für die Ansiedlung solcher Betriebe genutzt werden, die eine besondere verkehrsgünstige Lage suchen“ (ebd., S. 5).

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Naturparks, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen oder Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft:



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2014, Karte 2 Siedlung und Versorgung, o.M.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2014, Karte 3 Landschaft und Erholung, o.M.

Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Standort der Raiffeisenbank in der Stadt Schwandorf langfristig gesichert werden.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage sowie der Umstellung von Betriebsabläufen steigt der Bedarf nach zeitgemäßen Beratungs- und Veranstaltungsräumen.

Aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten (Fläche bereits vollständig bebaut, Nachbargrundstücke ebenfalls bebaut, angrenzende Straßen und Plätze), des Denkmalensembles sowie des fehlenden bzw. unzureichenden Stellplatzangebotes am aktuellen Standort (am Marktplatz 4) ist eine Verlagerung des Standortes notwendig. Dieser soll im Baugebiet „Brunnfeld“ realisiert werden.

Das Bestandsgebäude am zentralen Marktplatz soll auch zukünftig für Betriebskunden mithilfe von Schaltern nutz- und erreichbar sein. Eine Verlagerung einer zentrenrelevanten Nutzung findet somit nur teilweise statt.

Die geplante Nutzung soll das bestehende Sondergebiet Handel um eine weitere, sinnvoll ergänzende Nutzung erweitern. Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die geplante Nutzung wird sich vielmehr in das bestehende Umfeld baulich sowie funktional einfügen und dieses ergänzen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf wurde am 12.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Sondergebiet „Handel“ dargestellt. Gleiches gilt für die umliegenden Bauflächen des Baugebietes „Brunnfeld“.

Somit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des seit 01.07.2010 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brunnfeld“.

Somit ist die Planungsfläche als BauGB § 30er Bereich zu beurteilen.

Die Festsetzungen schreiben für die Planungsfläche ein Sondergebiet Handel (SO/7) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,8, eine BMZ von 5,0, einer 10 m tiefen Baugrenze zur Grundstücksgrenze entlang der Wackersdorfer Straße, einen 5 m tiefen Grünstreifen entlang des südlichen Kopfbereichs des Grundstücks sowie Emissionskontingente (65 dB(A) Tag / 52 dB(A) Nacht) vor.

Entsprechend der Festsetzung zur Gebietsart „SO Handel“ sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentseinschränkungen, Großhandels- und Gastronomiebetriebe zulässig. Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur zulässig, wenn sie einem Betrieb zugehörig sind.



Auszug aus dem B-Plan „Brunnfeld“ vom 01.07.2010 mit Lage der Planungsfläche (gelb)

4. Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...)“ gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die vorliegende Bauleitplanung dient mit den getroffenen Festsetzungen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Planungsfläche liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brunnfeld“ vom 01.07.2010. Damit ist die Fläche als BauGB § 30er Bereich einzustufen, d.h. eine bereits beplante Fläche. Da hier jedoch noch keine Bebauung und Nutzung stattfindet, dient sie als potentielle Innenentwicklungsfläche.

Im Zuge des geplanten Neubaus der Volksbank Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG ist eine Änderung der bisher getroffenen Festsetzungen notwendig.

Das geplante Beratungs- und Betreuungszentrum ist als eigenständiges Geschäfts- und Bürogebäude zu definieren. Diese Nutzungsart ist beispielsweise in einem MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) oder einem MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) allgemein zulässig.

Zur Schaffung des Planungsrechts für ausschließlich dieses bereits sehr konkrete Einzelprojekt, ist die Ausweisung einer der üblichen Gebietskategorien nicht möglich, da der vorgegebene Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur soweit eingeschränkt werden darf, dass der Baugebietscharakter ablesbar bleibt.

Folglich kann für diese Planung lediglich ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Für dieses Vorhaben bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB an. Dieser gewährleistet die planungsrechtliche kurzfristige Realisierung dieses konkreten Einzelprojektes, da die Planung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Somit erfolgt die Durchführung des Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich (bereits erfolgt im Rahmen des B-Plans „Brunnfeld“), ohne Erstellung eines Umweltberichts sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung.

Dieser Bebauungsplan überdeckt nach dem Satzungsbeschluss den Bebauungsplan „Brunnfeld“ im Planungsbereich (Schichten-Bebauungsplan).

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung solch eines Verfahrens liegt der Stadt Schwandorf vor.

5. Standortalternativenprüfung

Gemäß dem Ziel 2.1.5 „Zentrale Einrichtungen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind „Die zentralörtlichen Einrichtungen ... in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.“ Demnach sollten Post- und Bankdienstleistungen vorrangig in Zentralen Orten vorgehalten werden.

Der geplante Standort der Raiffeisenbank liegt nicht im Siedlungs- und Versorgungskern der Siedlungseinheit Schwandorf (Hauptort), sondern ca. 3,5 km südöstlich des Ortskerns im Gewerbpark „Am Brunnfeld“.

Somit ist eine Standortalternativenprüfung hinsichtlich von Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern von Schwandorf notwendig.

Der bestehende Standort der Raiffeisenbank befindet sich am Marktplatz 4. Im Nordwesten grenzt der Marktplatz mit Straßen, Parkplätzen und gepflasterten Fußgängerbereichen an. Im Nordosten und Südwesten schließen sich unmittelbar Nachbargebäude an. Im Südosten liegt ein befestigter Innenhof mit Nebengebäuden und Stellplätzen an, der bereits stark verdichtet ist.

Das Grundstück der Raiffeisenbank ist bereits vollständig bebaut. Freie, unbebaute Flächen, auf denen man sich baulich erweitern könnte, sind nicht mehr vorhanden.

Eine Erweiterung des Standortes auf einem der angrenzenden Nachbargrundstücke ist aufgrund der starken Verdichtung ebenfalls nicht möglich.

Eine bauliche Entwicklung des Bestandsgebäudes in die Höhe, um neue Räumlichkeiten zu schaffen, scheitert am Denkmal-Ensemble „Marktplatz“ (E-3-76-161-1). Dieses ist somit gesetzlich geschützt und gilt es im Bestand sowie der städtebaulichen Struktur langfristig zu erhalten. Bei einer baulichen Entwicklung in die Höhe wären erhebliche negative Auswirkungen auf das charakteristische Ortsbild von Schwandorf zu erwarten. Deswegen wird hiervon abgesehen.

Somit stehen am aktuellen Standort der Raiffeisenbank keine Entwicklungsalternativen zur Verfügung.

Als zweiten Schritt sind im Umfeld des aktuellen Standorts, aber innerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns, Entwicklungsalternativen zu prüfen.

Nach aktueller Information der Stadtverwaltung Schwandorf sind derzeit keine baulichen Leerstände am Marktplatz vorhanden oder zu erwarten. Weder in 1. Reihe zum Marktplatz, noch in zweiter Reihe oder darüber hinaus.

Auch freie, unbebaute Grundstücke in der benötigten Größe sind nicht vorhanden.

Somit stehen innerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns keine (Innen-)Entwicklungsalternativen zur Verfügung.

Die Anforderungen der Raiffeisenbank an den geplanten Neubau sind die Bereitstellung von zeitgemäßen Beratungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten sowie von Stellplätzen für den Besuchs-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr.

Diese Anforderungen können innerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns nicht gedeckt werden.

Aus diesem Grunde entschied man sich für den vorliegenden Standort.

6. Nachnutzungskonzept

In den vorherigen Kapiteln sind die Standortalternativenprüfung sowie die Standortbegründung ausführlich erläutert.

Auch erste Ideen für eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes am Marktplatz 4 sind genannt.

Als Alternative für die weitere Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten für Bankgeschäfte bleibt ausschließlich das Vorhalten von klassischen standardisierten Servicedienstleistungen, die sich im Wesentlichen auf den Bargeldverkehr beschränken.

Eine Entscheidung hinsichtlich der Ausprägung – ob Servicedienstleistungen durch Mitarbeiter oder ausschließlich in Form einer SB-Stelle mit großzügiger Ausstattung mit SB-Geräten – ist derzeit nicht möglich.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Transaktionen bis in den Herbst 2021 zu betrachten. Auf deren Basis ist dann eine fundierte Entscheidung möglich. Zu beachten sind zusätzlich eventuell auftretende Wechselwirkungen hinsichtlich der offenen Folgenutzung.

Zur finalen Nachnutzung des freiwerdenden Gebäudes gibt es aktuell noch keine konkrete Beschlussfassung aus den Gremien der Bank. Allein aus betriebswirtschaftlicher Sicht und vor dem Hintergrund der in einem Gutachten bestätigten guten Bausubstanz des Gebäudes ist ein länger dauern-der Leerstand jedoch nicht sinnvoll.

Folgende Alternativen sind seitens des Vorhabenträgers vorstellbar:

- Verkauf an einen Investor bzw. die Kommune zur weiteren Nutzung unter Berücksichtigung vor allem kommunaler und städtebaulicher Gesichtspunkte.
- Vermietung der freiwerdenden Flächen an Einzelhandel, Unternehmen aus der Gesundheitsbranche oder kleinteiligere Dienstleistungsbetriebe. Eine Parzellierung der einzelnen Geschossflächen ist durch die Erschließung mit zwei Treppenhäuser realisierbar.

Es ist auch im Sinne des Vorhabenträgers, zeitnah eine Nachnutzung für das Bestandsgebäude am Marktplatz zu finden.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsfläche ist über einen Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Süden erschlossen. Diese ist ausreichend dimensioniert. Zu- und Ausfahrten sind nur in einem festgesetzten Bereich zulässig.

Direkte Zu- und Ausfahrten auf die Wackersdorfer Straße im Norden sind nicht möglich. In einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Wackersdorfer Straße sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Die interne Erschließung der Planungsfläche erfolgt über einen Zufahrtsbereich im Süden, wo sich Besucher- und Fahrradstellplätze, Carports sowie Müllbehälter befinden. Die Stellplätze für das Personal sowie weitere Fahrradabstellflächen sind im Norden angeordnet.

Dabei dienen die Parkplätze sowie die befestigten Flächen im Nordosten der zusätzlichen Bereitstellung bei Meetings bzw. Veranstaltungen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert.

Es erfolgt ein Anschluss über die Wasserleitung DN 100 in der Straße „Am Brunnfeld“.

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (geringe Durchlässigkeit) nicht möglich.

Es ist vorgesehen, das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Rückhaltungen zu sammeln, zu reinigen und anschließend gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Grundwasser

Aufgrund der Topografie der Planungsfläche ist ein hoher bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Oberirdische Gewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Topografie der Fläche muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr. Von hier erfolgt die Zufahrt zum geplanten Neubau.

Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerchutz zu gewährleisten.

Sowohl am geplanten Haupteingang (im Südwesten) als auch südlich des Gebäudes sind ausreichend große Feuerwehraufstellflächen (Tiefe 3,50 m) vorhanden. An diese grenzen hinderisfreie Geländestreifen für die Aufstellflächen (Tiefe 2,0 m) an.

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5, es stellt keinen Sonderbau dar. Dadurch ist eine Umfahrung des geplanten Neubaus nicht notwendig.

Die letzte, anleierbare Stelle am Neubau befindet sich im Südosten des Gebäudes, um im Bedarfsfall dennoch einen 2. Rettungsweg gewährleisten zu können.

Das Wasserleitungsnetz der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Planungsbereiches grundsätzlich möglich und sind vor der Realisierung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der bereitgestellte Grundschutz an Löschwasser für das geplante Vorhaben ausreicht und keine weiteren Anlagen notwendig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Ingenieurbüro mit dem Brandschutz beauftragt wurde. Dessen Ergebnisse fließen in die Unterlagen zur Baugenehmigung ein.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungverkehr.

Es sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, innerhalb derer die Müllbehälter vorgesehen sind. Diese sind über die private Erschließung anfahrbar.

7.2 Immissionsschutz

Immissionen

Aufgrund der Lage der Planungsfläche im Spannungsfeld zwischen gewerblichen Nutzungen, Bundesstraße, Gemeindeverbindungsstraße und der Autobahn sind zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) schalltechnische Maßnahmen notwendig. Hierfür wurde während des Verfahrens eine Untersuchung zum Schutz gegen Außenlärm des Ingenieurbüros für Bauphysik Adrian Blödt vom 04.12.2019 erstellt.

Daraus geht hervor, dass auf der östlich gelegenen A 93 Lärmwerte von 64 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts entstehen. Auf der nördlich angrenzenden Wackersdorfer Straße entstehen Lärmwerte von 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

Durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen entsteht zusätzlicher Lärm in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Nimmt man beide Immissionsquellen (Verkehr + Gewerbe) zusammen, ergeben sich Werte von 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts (Lärmpegelbereich V), die auf die Planungsfläche einwirken.

In der Folge sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zusätzlich dazu werden für das gesamte Gebäude automatische Be- und Entlüftungsanlagen empfohlen.

Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brunnfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 06.06.2006 angefertigt, die für die einzelnen Parzellen des Sondergebietes jeweils schalltechnische Kontingente festsetzt.

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Untersuchung zum Schutz gegen Außenlärm des Ingenieurbüros für Bauphysik Adrian Blödt vom 04.12.2019 erstellt.

Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplans (s. Teil VII).

Somit können die bisherigen Festsetzungen bzw. schalltechnischen Kontingente entfallen.

Von der geplanten Nutzung, die vorrangig eine Innen-/ Büronutzung vorsieht, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Lediglich vom geplanten Parkplatz sind Lärmemissionen zu erwarten, auf dem jedoch eine (verglichen mit Einkaufsmärkten o.ä.) geringe Frequentierung anzunehmen ist. Aufgrund der zu erwartenden geringen Bewegungshäufigkeiten kann hier keine negative Auswirkung angenommen werden.

Induzierter Verkehr

Durch den Bebauungsplan ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen zu rechnen.

Da die umliegenden Straßen jedoch bereits ausreichend ausgebaut sind und die Nutzung der Planungsfläche mit einbezogen sowie mit eher geringen Bewegungshäufigkeiten auf der Planungsfläche zu rechnen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Straßen im Umfeld zu erwarten.

7.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

7.4 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

7.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb und außerhalb der Planungsflächen sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Das nächstgelegene Flachland-Biotop Nr. 6638-1082-014 „Röhrichte, Großseggenbestände und Hochstaudenfluren an Gräben, Teichen und auf Brachgelände südlich Schwandorf (zwischen Naab und Autobahn)“ befindet sich ca. 120 m südlich der Planungsfläche.

Negative Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Biotop sind nicht zu erwarten.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten und Naturparks.

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland, der umliegenden Hauptverkehrsstrassen sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, die ackerbaulich genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits gewerbliche Nutzungen sowie Infrastrukturen wie Straßen und Freileitungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen, Baumpflanzungen, Randeingrünung) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Habitate sind nicht zu erwarten.

7.7 Baugrund/ Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt die Planungsfläche im System Tertiär sowie der geologischen Einheit Naab-Braunkohlentertiär (i. e. S.), ungegliedert. Hier liegen vorrangig Braunkohle, Flöze z. T. > 10 m mächtig, mit Zwischenmittel (Ton, Schluff oder Feinsand, karbonatfrei) vor.

Nach Angaben der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen kohlige Gesteine (Schiefer-, Braun-, Steinkohle in Ton-/Schluffstein, Mergel- oder Sandsteinen) mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit vor.

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsfläche fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandeilehm, gering verbreitet über Kieslehmsand vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung vom Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH durchgeführt (Stand 12.12.2019).

Daraus ging hervor, dass sich im Plangebiet nach einem durchschnittlich 30 cm mächtigen, humosen Mutterboden eine Schicht aus Schluff anschließt, die bis ca. -1 m unter GOK ansteht. Daran schließt sich eine bis zu -4,5 m unter GOK dicke Schicht aus Sand und Schluff an.

Geotope sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Schichten des Sandes möglich. In den tieferen Bodenschichten dagegen nicht.

7.8 Wasser

Die Planungsfläche liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, HQ100- oder HQextrem-Gebieten sowie wassersensiblen Bereichen.

Das nächste oberirdische Gewässer ist der Büchellohgraben, ca. 120 m südlich entfernt.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung vom Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH durchgeführt (Stand 12.12.2019). Hierbei wurde Grund- bzw. Schichtenwasser bei ca. -3,3 m bis – 3,5 m unter GOK aufgefunden.

Nach dHK100 verläuft die Grundwassergleiche 372 m ü.NN durch das Plangebiet.