



Bebauungsplan der Innenentwicklung **Nr. 94 “Schmidt- Bräu- Areal“**



Flur-Nrn. 138 (TF), 156 (TF), 158, 159, 161, 162, 134, 165, 168, 169 Gemarkung Schwandorf

VORENTWURF 13.06.2022



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



Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
Teil A: Planzeichnung	5
Teil B: Textliche Festsetzungen	5
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) 5	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO).....	5
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §7,0 22 BauNVO und § 23 BauNVO).....	8
2.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	8
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
3.1 Verkehrsfläche	8
3.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M).....	8
3.3 Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (F).....	8
4. Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)	8
5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	9
5.1 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)	9
6.1 Dächer	9
6.2 Stellung der Baulichen Anlagen / Hauptfirste	9
6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände	10
6.4 Zwerchgiebel und Querbauten	10
6.5 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	10
Teil C:Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
Teil D: Begründung	15
Teil E: Anlagen	26
- Abkürzungsverzeichnis.....	26
- Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen.....	28

SATZUNG

über den

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Schmidt- Bräu- Areal"

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses _____ Planungs- und Umweltausschusses vom _____ folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Schmidt- Bräu- Areal" wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

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

Teil B: Begründung vom _____

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung mit dem Geltungsbereich im Maßstab _____ maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teilflurstücke: Flur-Nrn. 138 (TF), 156 (TF), 158, 159, 161, 162, 134, 165, 168, 169 Gemarkung Schwandorf.

§ 4 Inkrafttreten

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

Schwandorf, den _____
Stadt Schwandorf



Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2020 (GVBl. S. 588)



Platzhalter Planzeichnung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

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

- ein Urbanes Gebiet (MU)
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

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

1.2.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewähltem Gebäudetyp (Typ A bis Typ D) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK_E max.) in den Teilflächen des Urbanen Gebiets getroffen:

Zulässig sind die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen:

Typ A	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Flaches Satteldach (SDF)		Dachneigung von/bis: 15° - 30°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m
		Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 8,0 m
max. Firsthöhe: 12,0 m		
Typ B	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Steiles Satteldach (SDs)		Dachneigung von/bis: 30° - 50°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m
		Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 8,0 m
max. Firsthöhe: 12,0 m		
Typ C	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Walmdach (WD)		Dachneigung von/bis: 15° - 35°
		max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m
		Traufe 0,5 m
		max. Wandhöhe: 8,0 m
max. Firsthöhe: 12,0 m		
Typ D	Systemskizze	Ausbildung und max. Höhenentwicklung
Flachdach (FD)		Dachneigung von/bis: 0° - 3°
		max. Wandhöhe: 15,0 m

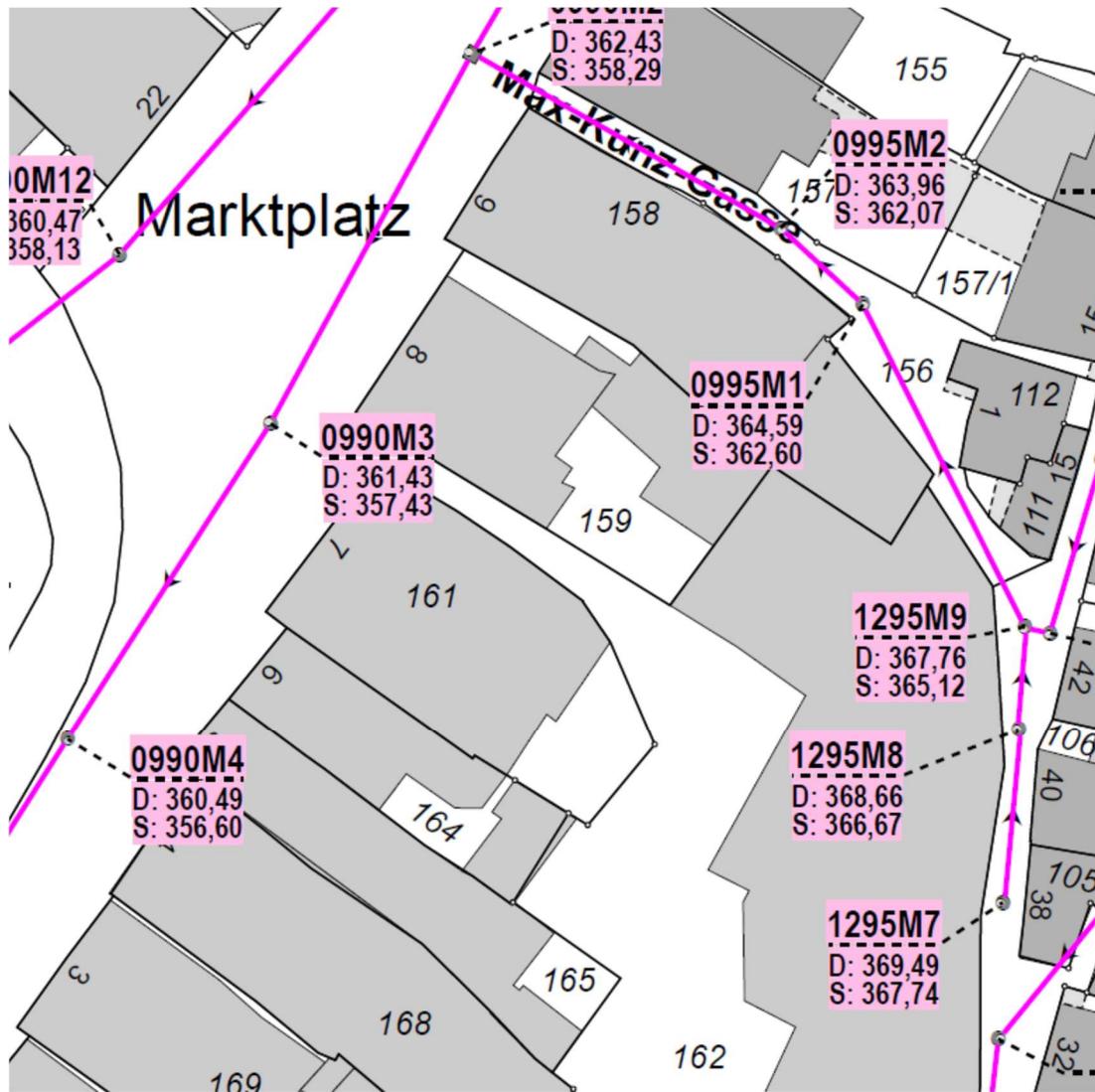
- Ermittlung der Wandhöhe:
 Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK_E) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Ermittlung der Firsthöhe:
 Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK_E) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).
 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.1.2 Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK_E max.) beträgt 0,50 m über dem nächstgelegenen Kanaldeckel (siehe Bezugsplan). Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am vorhandenen Kanaldeckel der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

Als maßgebliche Höhenbezugspunkte gelten für die einzelnen Teilflächen folgende Kanaldeckel:

MU1, MU 2 und MU 3: 0990M3
 MU 4: 1295M7, 1295M8 und 1295M9



1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in den in den Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 des Urbanen Gebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,8** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

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

In den Teilflächen des Urbanen Gebiets werden bei den Hauptgebäuden max. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

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

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 83 Abs. 6 BayBO in der Fassung vom 31.12.2007.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §7,0 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

2.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Urbanen Gebiets mit seinen Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)

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

3.3 Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (F)

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

4. Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Art. 63 bleibt unberührt.

(2) Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Abstandsflächen

dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Sätze 1 bis 3 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt $0,4 H$ (...) aber mindestens 3 m.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

5.1 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.

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

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

6.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Neigungen der Haupt- und Nebengebäude des Urbanen Gebiets mit seinen Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern $\geq 17^\circ$ nur Biberschwanzziegel in naturrot zulässig.

Spiegelnde und stark reflektierende Dachmaterialien sind generell unzulässig.

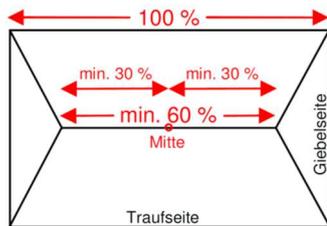
Photovoltaik Anlagen sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

6.2 Stellung der Baulichen Anlagen / Hauptfirste

Hauptfirste müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

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

Der Hauptfirst bei Bautyp D muss eine Mindestlänge von 60 % der Gebäudelänge (traufseitige Außenwand) aufweisen. Diese ist in das Verhältnis zu setzen von der äußeren Wandoberfläche der giebelseitigen Außenwände zu den äußeren Punkten des Firstes an der Oberseite Dachhaut. Die Lage des Firstes ist gebäudemittig zu situieren (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).



Systemskizze Dachaufsicht Walmdach

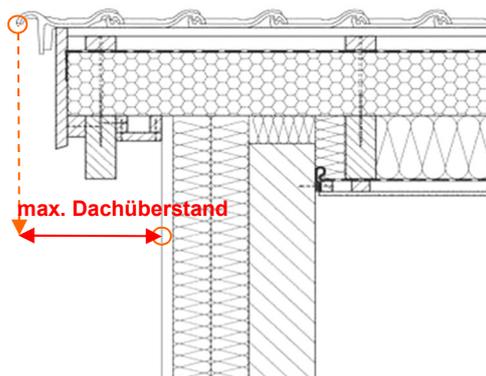
6.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

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

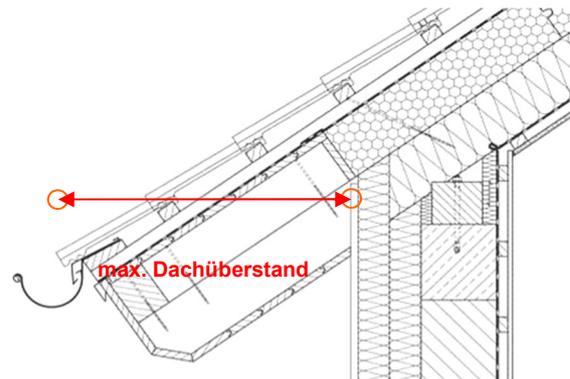
Ermittlung der Dachüberstände:

Die unter Punkt 1.2.1.1 festgesetzten maximalen Dachüberstände je Gebäudetyp sind bindend. Sie sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Ortgang und Traufe).

Systemskizze Ortgang



Systemskizze Traufe



6.4 Zwerchgiebel und Querbauten

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

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Breite weniger als $1/3$ der Hauslänge und in der Tiefe weniger als $1/4$ der Hausbreite aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

6.5 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die jeweils aktuell gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf.

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauanträge

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

Baudenkmalpflegerische Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Schmidt- Bräu- Areal“ befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Marktplatz“:

„E-3-76-161-1: Das Ensemble umfasst den langgezogenen dreieckigen Marktplatz, den städtebaulichen Mittelpunkt Schwandorfs. Die Siedlung, südöstlich über einer Furt des Naab-Flusses entstanden und 1006 erstmals als Villa genannt, erhielt 1299 vom bayerischen Herzog eine städtische Verfassung, erlangte aber erst 1466 volles Stadtrecht. Der Marktplatz weitet sich quer zur Richtung der alten Durchgangsstraße Regensburg-Amberg aus, die in der Südecke einmündet und in der Mitte der nordwestlichen Flanke wieder austritt. In diesem Bereich des Platzes, der die größte Weite aufweist, erhob sich freistehend bis 1803 das alte Rathaus. Gegenüber, nach Nordosten, verengt sich der Platzraum trichterartig in Richtung auf den spätgotischen Turm an der Südseite der Stadtpfarrkirche, der bis 1868 freistand und das gesamte Platzbild beherrscht. Die Bebauung entstammt teilweise noch dem ausgehenden Mittelalter, wenn auch die ehemaligen bürgerlichen Wohnbauten stark erneuert sind. Vorherrschend ist der Haustyp der Giebelhäuser, deren Putzfassaden häufig von Treppengiebeln bekrönt waren.“

Im Geltungsbereich befindet sich der denkmalgeschützte „Gasthof Post“ (Marktplatz 3)

„D-3-76-161-15: Gasthof Post, zweigeschossiger und verputzter Schweifgiebelbau, im Kern vor 1500, Giebel 18. Jh.“

Bodendenkmalpflegerische Belange

Der Geltungsbereich befindet sich komplett über einem Bodendenkmal. Dieses ist in die Denkmalliste mit folgendem Wortlaut eingetragen:

„D-3-6638-0020: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Schwandorf.“

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Sanierungsgebiet / Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Sanierungsgebiet Innenstadt. Die Gestaltung der Dächer und Fassaden hat sich folglich an der Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf zu orientieren.

Immissionsschutz

Im Plangebiet ist der Neubau eines Veranstaltungssaales für etwa 360 Personen vorgesehen. Die Grenzwerte der TA Lärm im Kerngebiet von 60 dB(A) tags (6:00 Uhr- 22:00 Uhr) bzw. 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr- 6:00 Uhr) sind grundsätzlich einzuhalten.

Dabei ist zu beachten, dass einige kurzzeitige Überschreitungen dieser Richtwerte tagsüber um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) gestattet sind. Die Beurteilung der Immissionsrichtwerte erfolgt grundsätzlich immissionsortbezogen, und nicht anlagenbezogen.

Altlasten

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

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

Unterirdische Versorgungsleitungen

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

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

Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

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

Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge

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

Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIIMBI Nr. 3/2000, hingewiesen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Bodenschutz

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchG zu verwerten.

- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgerechten Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

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

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

Brandschutz

Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden. (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO).

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand September 2021 sowie der topographischen Bestandsaufnahme des IB Janka mit Stand 01.10.2012 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines/ Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben knapp 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km².

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft.

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

Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare



Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der B 15 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ausgeklügeltes ÖPNV-Netz.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Hand-

werksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotential.

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

Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei „Schmidt Bräu“ soll im Zuge der Wiedernutzbarmachung ein öffentliches Zentrum für Bildung, Freizeit und Kultur in der Innenstadt entstehen. Zusammen mit den Gebäuden Marktplatz 3 und 4 (ehem. Gasthaus zur Post und Raiffeisenbank) entsteht zentral am Marktplatz der Stadt Schwandorf gelegen ein etwa 6.700 m² großes Areal.

Hier sollen neue Räume für die Volkshochschule, die Musikschule sowie die Touristeninformation entstehen. Im rückwärtigen Bereich zur Berggasse ist ein Bürgersaal mit etwa 360 Plätzen geplant. Die brachliegenden Gebäude der Brauerei werden abgerissen, die Gasse wird aufgeweitet und neue Wohngebäude entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Schmidt-Bräu-Areal“, schafft für dieses städtische Projekt zur Reaktivierung eines zentralen Bereiches der Innenstadt die planungsrechtlichen Grundlagen.

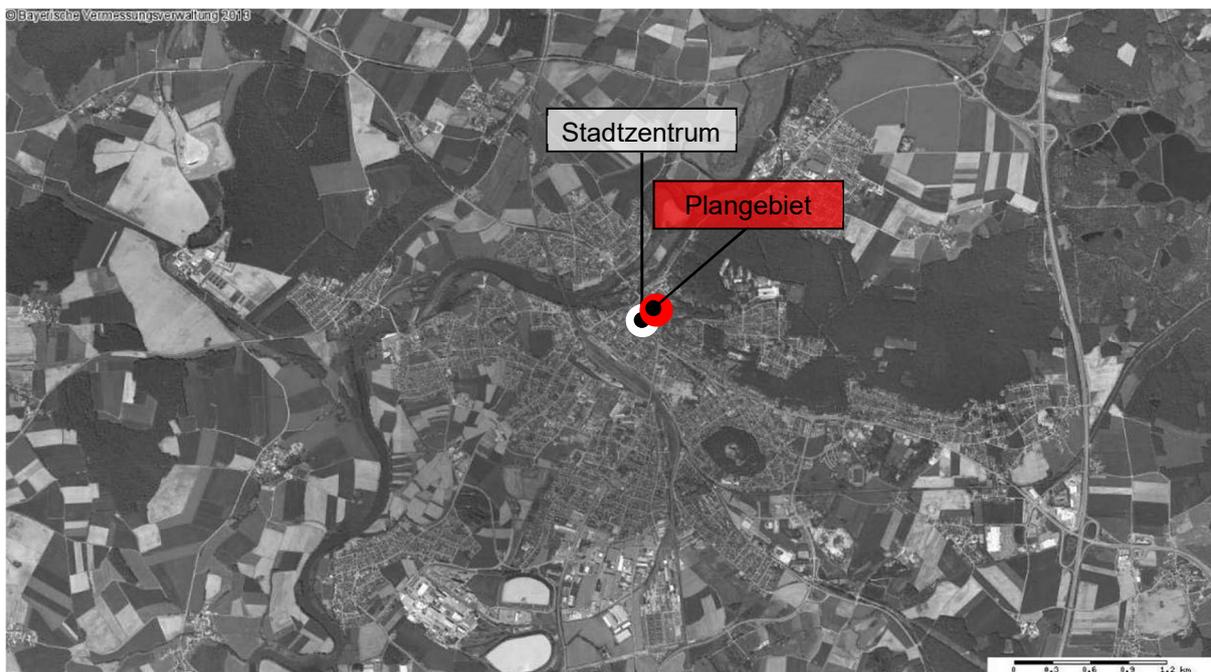
Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
 Er kann somit im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Größe, Lage und Raumbeziehung

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Weizsach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

Das Plangebiet "Schmidt- Bräu- Areal" befindet sich im Kernstadtgebiet, direkt am Marktplatz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 6.700 m².



Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	6.726,57 m²	100,00 %
Bestand (MU 1)	1.280,85 m ²	19,04 %
Musikschule, VHS, Bücherei (MU 2)	2.321,65 m ²	34,51 %
Bürgersaal/ Veranstaltung (MU3)	889,92 m ²	13,23 %
Wohnbauflächen (MU 4)	649,95 m ²	9,75 %
Straßenverkehrsflächen/Fußwege	1.584,20 m ²	23,47 %

2.2. Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit bebaut.

Die Gebäude zum Marktplatz sind teilweise mit Gastronomienutzung belegt, teilweise stehen die Gebäude aufgrund von Nutzungsaufgaben leer.

Große Teile des Plangebiets befinden sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brauerei Schmidt Bräu; deren Räumlichkeiten sind derzeit ebenfalls ungenutzt und leer stehend.

2.3. Topographie

Das Gelände ist relativ gleichmäßig nach Nordosten geneigt. Dabei steigt es vom Marktplatz bis zur Spitzwegstraße um etwa 8 m an.

Dabei liegen die Bestandshöhen bei:

- ca. 369 m ü.NN an der Spitzwegstraße (östliche Grenze des Plangebiets)
- ca. 361 m ü.NN am Marktplatz (westliche Grenze des Plangebiets)

Für das Gelände wurde eine Bestandsvermessung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

2.4. Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von bestehender Bebauung
- im Süden von bestehender Bebauung
- im Osten von der Spitzwegstraße und angrenzend bestehender Bebauung
- im Westen vom Marktplatz.



Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Gastronomienutzung geprägt. Östlich befindet sich Wohnbebauung, daran angrenzend Wald.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

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

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

Sie liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

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

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

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

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedien-
nung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Stra-
ßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5 Wirtschaft

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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

8.4 Kultur

8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

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

A I Übergeordnete Ziele

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

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

6 Kunst- und Kulturpflege

6.1 Theater, Musikpflege

6.1.1 Eine leistungsfähige Einrichtung für größere, regelmäßige Theater- und Musikveranstaltungen soll im Oberzentrum Weiden i.d.OPf. geschaffen werden. Die Voraussetzungen für Theater- und Musikveranstaltungen sollen im Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg verbessert werden. Ein größeres Angebot an Theater- und Musikveranstaltungen im Mittelzentrum Schwandorf soll angestrebt werden.

6.1.2 Auf die regelmäßige Aufführung von Heimatfestspielen an geeigneten Standorten, vorzugsweise auf den Burgruinen Leuchtenberg und Obermurach sowie im möglichen Mittelzentrum Neunburg vorm Wald, soll hingewirkt werden.

6.1.3 Sing- und Musikschulen sollen insbesondere im Oberzentrum Amberg, im Mittelzentrum Schwandorf, in den möglichen Mittelzentren Nabburg, Neustadt a.d.Waldnaab, Eschenbach i.d.OPf., Oberviechtach und Vohenstrauß sowie in den Unterzentren Auerbach i.d.OPf. und Nittenau errichtet werden. Auf die Errichtung von Außenstellen soll hingewirkt werden.

7 Bibliotheken

7.1 Die Grundversorgung durch Büchereien soll weiter verbessert werden.

Sie soll vorrangig durch leistungsfähige Bibliotheken in den zentralen Orten gewährleistet werden. An folgenden Standorten sollen die Büchereien leistungsfähig ausgebaut werden: Landkreis Amberg-Sulzbach Unterezentren Auerbach i. d. OPf., Kümmersbruck, Schnaittenbach, Vilseck, Kleinzentren Kastl, Königstein, Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, Rieden, Schmidmühlen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab mögliche Mittelzentren Vohenstrauß, Eschenbach i. d. OPf., Grafenwöhr, Landkreis Schwandorf, Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz, mögliche Mittelzentren Oberviechtach, Nabburg, Neunburg vorm Wald, Unterezentren Nittenau, Schwarzenfeld Landkreis Tirschenreuth Kleinzentrum Bärnau.

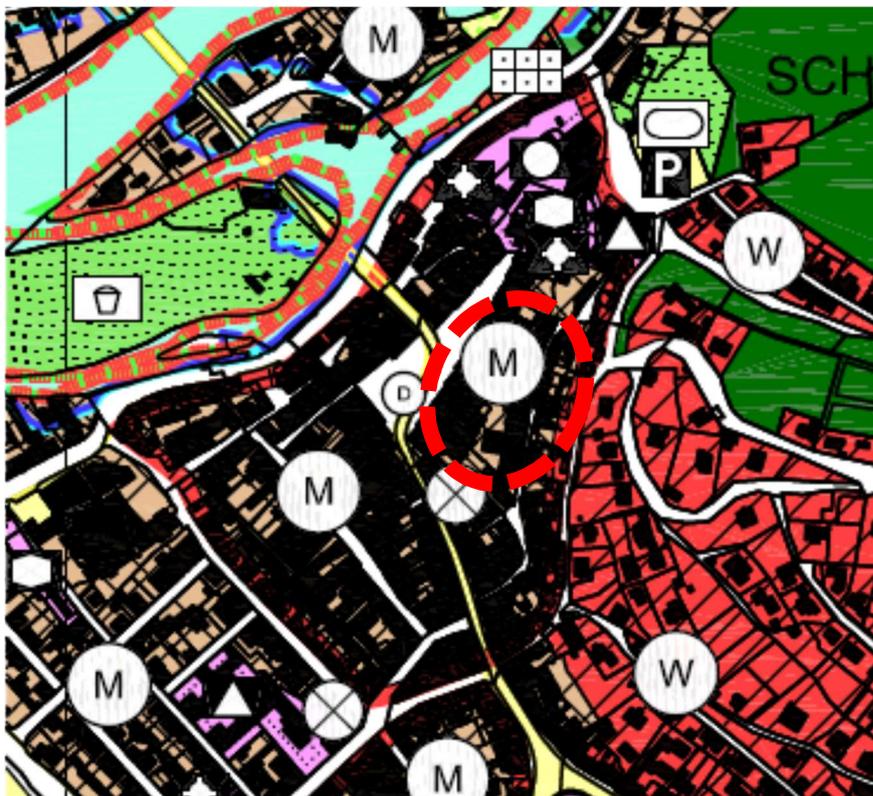
7.2 Die Versorgung mit Literatur des gehobenen Bedarfs soll in allen Mittelbereichen verbessert werden.

Dazu sollen geeignete Büchereien in den Oberzentren Amberg und Weiden i. d. OPf. sowie in den Mittelzentren Schwandorf, Sulzbach-Rosenberg und Tirschenreuth weiter ausgebaut werden.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Planbereich ein Mischgebiet vor.

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



4. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung

Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei „Schmidt Bräu“ soll im Zuge der Wiedernutzbarmachung ein öffentliches Zentrum für Bildung, Freizeit und Kultur in der Innenstadt entstehen. Zusammen mit den Gebäuden Marktplatz 3 und 4 (ehem. Gasthaus zur Post und Raiffeisenbank) entsteht zentral am Marktplatz der Stadt Schwandorf gelegen ein etwa 6.700 m² großes Areal.

Hier sollen neue Räume für die Volkshochschule, die Musikschule sowie die Touristeninformation entstehen. Im rückwärtigen Bereich zur Berggasse ist ein Bürgersaal mit etwa 360 Plätzen geplant. Die brachliegenden Gebäude der Brauerei werden abgerissen, die Gasse wird aufgeweitet und neue Wohngebäude entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Schmidt-Bräu-Areal“, schafft für dieses städtische Projekt zur Reaktivierung eines zentralen Bereiches der Innenstadt die planungsrechtlichen Grundlagen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Er kann somit im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

5. Städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient der Wiedernutzbarmachung eines derzeit brachliegenden Gebietes der zentralen Schwandorfer Innenstadt.

Bedingt durch die Lage in der Kernstadt werden Nutzungen wie Vergnügungsbetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen, welche sich schwer mit der Zielsetzung der Schaffung eines kulturellen Zentrums zur Förderung von Bildung und Musik vereinbaren lassen.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung und einen Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,8 um zum einen der Altstadt entsprechend dichtes Bauen auch an den Grundstücksgrenzen zu ermöglichen; zum anderen wird hiermit der großen Kubatur im Plangebiet Rechnung getragen, die für die Errichtung eines Veranstaltungssaal notwendig

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung orientiert sich am derzeitigen und umgebenden Gebäudebestand und fügt sich harmonisch in das Quartier ein. Als Bezugspunkte für die maximalen Gebäudehöhen werden deshalb die vorhandenen Kanaldeckel angegeben, da diese dem Geländeverlauf bereits folgen.

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei den angrenzenden Bestandsgebäuden. Gesunde Wohnverhältnisse können so gesichert werden. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Materialien dienen der Einfügung in den historischen Stadtkern. Durch die zentrale Lage und die Einsehbarkeit vom südöstlich gelegenen Blaturm ist die Erhaltung der historisch gewachsenen Dachlandschaft als sog. 5. Fassade ein wichtiges Planungskriterium. Aus diesem Grund werden u. a. spiegelnde Dacheindeckungen und auch Photovoltaik Anlagen im Planbereich ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet gelten für die Dächer und Fassaden im Geltungsbereich die Anforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf. Durch die zentrale Lage und die Vorbildfunktion der öffentlichen Nutzungen ist auf entsprechende Wahl der Materialien bei Fenstern, Türen und funktionalen Anbauten zu achten.

Die beabsichtigte Erdverkabelung dient dem besseren Schutz der Versorgungsleitungen und minimiert die Emissionen durch Elektromagnetismus. Über dies hinaus, verbessert diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild und trägt zu einer Optimierung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsflusses bei, da keine unter und Durchfahrtshöhen beachtet werden müssen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten möglich. Es erfolgt eine koordinierte Erschließung des Baugebiets durch die Stadt oder einen durch sie beauftragten Dritten. Eine selbstverschuldete Nichtteilnahme eines Versorgers und damit höhere Kosten für eine Erdverlegung fallen nicht unter eine solche Ausnahme.

Die Herstellung einer Grünfläche im inneren Planungsbereich trägt zur Steigerung des Erholungswertes bei, sie gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

6. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet kann über Anschluss und Ausbau an die Spitzwegstraße und den Marktplatz erschlossen werden.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Erschließungsalternativen wurden aufgrund der Möglichkeit des Anschlusses an bestehende Infrastruktureinrichtungen nicht geprüft.

Eine Bushaltestelle ist unmittelbar angrenzend an das Plangebiet am Marktplatz vorhanden.

Versorgungseinrichtungen

6.1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Schwandorf wird im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet wird mittels der vorhandenen Pumpstation an die Verbandskläranlage der Stadtentwässerung angeschlossen. Es ist ein Trennsystem im Baugebiet vorgesehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

6.2. Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Die Feuerwehr in Schwandorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerchutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

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

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

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

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

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten.

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

6.3. Stromversorgung

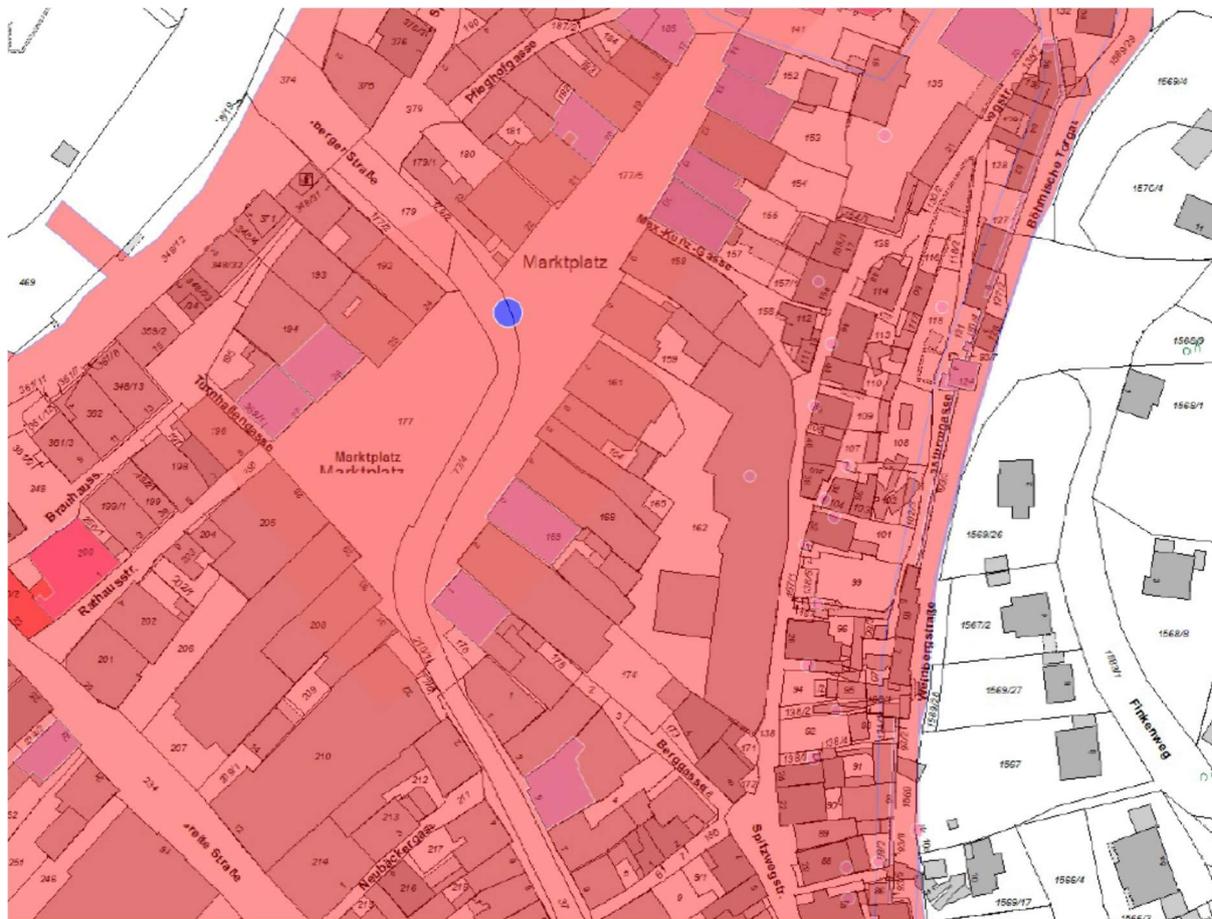
Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anschluss vom bestehenden System aus.

6.4. Telekommunikation und Breitband

Im Planbereich befinden sich Breitbandanlagen (Kabelfernsehen) des zuständigen Versorgungsunternehmens.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

7. Denkmalschutz



7.1. Ensembleschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Schmidt- Bräu- Areal“ befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Marktplatz“:

„E-3-76-161-1: Das Ensemble umfasst den langgezogenen dreieckigen Marktplatz, den städtebaulichen Mittelpunkt Schwandorfs. Die Siedlung, südöstlich über einer Furt des Naab-Flusses entstanden und 1006 erstmals als Villa genannt, erhielt 1299 vom bayerischen Herzog eine städtische Verfassung, erlangte aber erst 1466 volles Stadtrecht. Der Marktplatz weitet sich quer zur Richtung der alten Durchgangsstraße Regensburg-Amberg aus, die in der Südecke einmündet und in der Mitte der nordwestlichen Flanke wieder austritt. In diesem Bereich des Platzes, der die größte Weite aufweist, erhob sich freistehend bis 1803 das alte Rathaus. Gegenüber, nach Nordosten, verengt sich der Platzraum trichterartig in Richtung auf den spätgotischen Turm an der Südseite der Stadtpfarrkirche, der bis 1868 freistand und das gesamte Platzbild beherrscht. Die Bebauung entstammt teilweise noch dem ausgehenden Mittelalter, wenn auch die ehemaligen bürgerlichen Wohnbauten stark erneuert sind. Vorherrschend ist der Haustyp der Giebelhäuser, deren Putzfassaden häufig von Treppengiebeln bekrönt waren.“

7.2. Baudenkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich der denkmalgeschützte „Gasthof Post“ (Marktplatz 3)
„D-3-76-161-15: Gasthof Post, zweigeschossiger und verputzter Schweifgiebelbau, im Kern vor 1500, Giebel 18. Jh.“

7.3. Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich komplett über einem Bodendenkmal. Dieses ist in die Denkmalliste mit folgendem Wortlaut eingetragen:

„D-3-6638-0020: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Schwandorf.“

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz im Teil C (Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) wird an dieser Stelle verwiesen.

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Bürgersaals vorgesehen. Dort sollen Veranstaltungen für etwa 360 Personen stattfinden. Angedacht sind Konzerte, Theater- und sonstige Aufführungen.

Durch die Besucher wird es bei Beginn und Ende der Veranstaltung im Bereich des Eingangs /Foyer zu Lärmbelastungen für die Anwohner kommen. Aufgrund der Lage im zentralen Kernstadtbereich und die Beschränkung der Emissionen auf die Veranstaltungstage wird dies jedoch als zumutbar bewertet.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der TA Lärm.

Ziffer TA Lärm	Ausweisung	Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
6.1 c	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Dabei ist zu beachten, dass einige **kurzzeitige Überschreitungen** dieser Richtwerte tagsüber um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) gestattet sind. Die Beurteilung der Immissionsrichtwerte erfolgt grundsätzlich immissionsortbezogen, und nicht anlagenbezogen.

TEIL E: ANLAGEN

Abkürzungsverzeichnis:

>/=	= größer gleich	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
	= Grad	EAG Bau	= Europarechtsanpassungsgesetz Bau
%	= Prozent	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
€	= Euro	EVU	= Energieversorgungsunternehmen
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	Flur Nr.:	= Flurnummer
(G)	= Grundsatz nach LEP	Gem.	= gemäß
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	ggf.	= gegebenenfalls
(Z)	= Ziel nach LEP	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
§	= Paragraph	GO	= Gemeindeordnung
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	GRZ	= Grundflächenzahl
Abs.	= Absatz	GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
ASK	= Artenschutzkartierung	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
AIIMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GW 125	= DVGW-Richtlinie
Art.	= Artikel	ha	= Hektar
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	i.d.F.	= in der Fassung
BauGB	= Baugesetzbuch	i.S.	= im Sinne
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	i.V.m.	= in Verbindung mit
BayBO	= Bayerische Bauordnung	km	= Kilometer
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrgesetz	km ²	= Quadratkilometer
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz	kV	= Kiovolt
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	LEP	= Landesentwicklungsprogramm Bayern
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	Lt.	= laut
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	m ü.NN	= Meter über Normalnull
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	m	= Meter
bzw.	= beziehungsweise		
ca.	= circa		
cm	= Zentimeter		
dB	= Dezibel		
dB(A)	= A-bewerteter Schalleistungspegel in Dezibel		
DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.		
DSchG	= Denkmalschutzgesetz		



m/s	=	<i>Meter pro Sekunde</i>	TRENGW	=	<i>Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</i>
m ²	=	<i>Quadratmeter</i>	u.a.	=	<i>unter anderem</i>
max.	=	<i>maximal, maximale</i>	VermKatG	=	<i>Vermessungs- und Katastergesetz</i>
Nr.	=	<i>Nummer</i>	vgl.	=	<i>vergleiche</i>
NWFreiV	=	<i>Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</i>	VollzBekBayFwG	=	<i>Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes</i>
ÖPNV	=	<i>öffentlicher Personennahverkehr</i>	VRL	=	<i>Vogelschutzrichtlinie</i>
PlanZV 90	=	<i>Planzeichenverordnung 1990</i>	W	=	<i>Wohnbaufläche</i>
TA	=	<i>Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)</i>	z.T.	=	<i>zum Teil</i>
TK	=	<i>Telekommunikationsanlagen</i>			

Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 6 Abs. 3 neu gefasst, Art. 11 und 17 geänd. (§ 3 G v. 27.7.2009, 385)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2006 und 2013
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: 27. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2018 –
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal (www.denkmal.bayern.de)
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web (http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/2013 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Abstandsregelung für Rinderhaltung“, Arbeitskreis für Landwirtschaft, veröffentlicht im Tagungsband „Anforderungen der TA Luft bei Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“, BayLfU Fachtagung, 10. Juli 2003, Stand 2016
- Ortsränder Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12; 2. Auflage 1997; Bayerisches Staatsministerium des Innern - Oberste Baubehörde -; RB-Nr. 03B/91/06
- GUV-SI 8018, Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen; 20., überarbeitete Auflage, 2003 Herausgeber Bundesverband der Unfallkassen



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

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Hey J.
Harito A.
Dickert M.