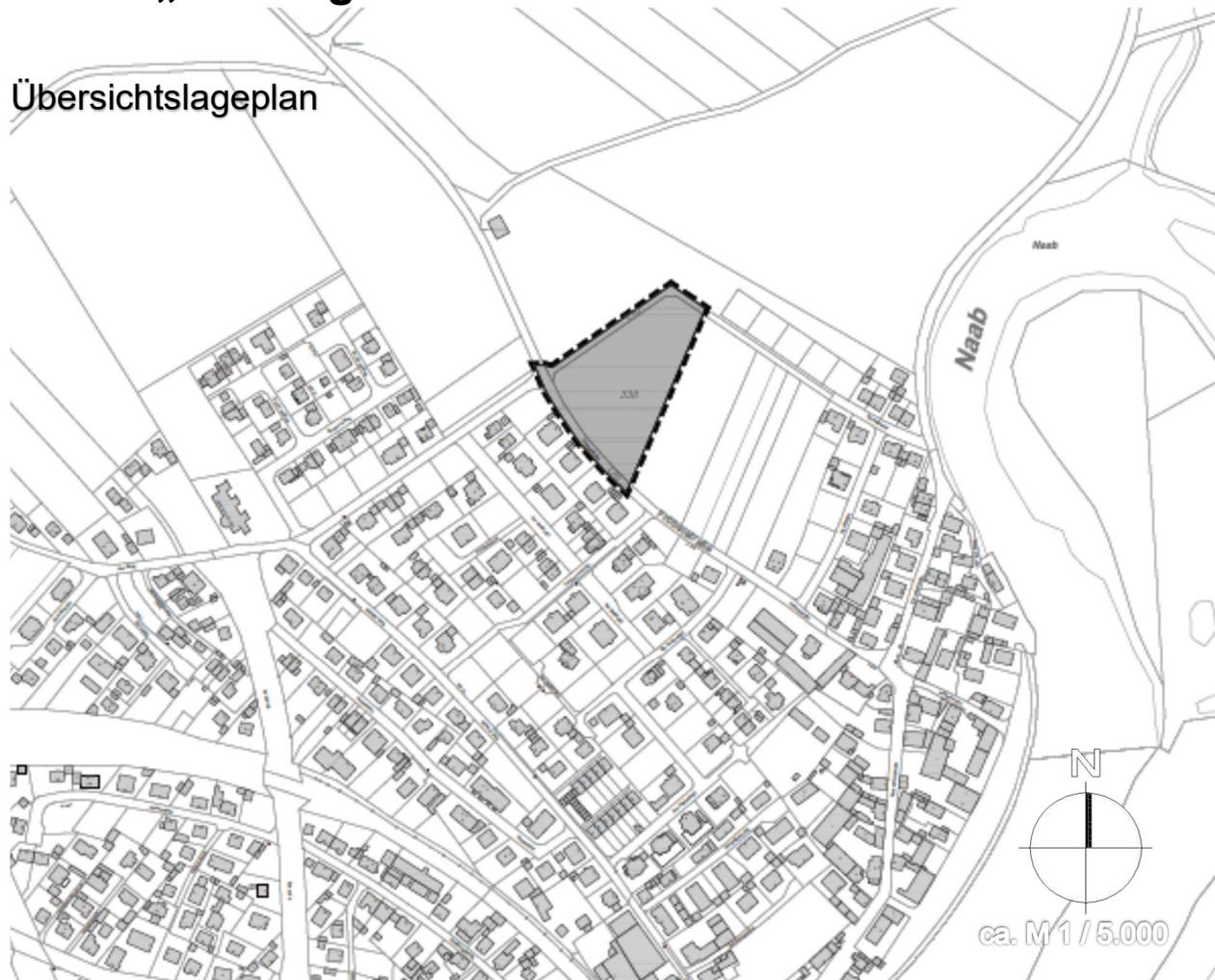




## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“

Übersichtslageplan



Flur-Nr. 338, Gemarkung Krondorf

VORENTWURF  
15.09.2022



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





## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>4</b>
<b>Teil A: Planzeichnung</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil B: Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) <b>6</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO) .....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO).....	6
<b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO) .....	<b>7</b>
2.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	7
<b>3. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	<b>7</b>
3.1 Verkehrsfläche .....	7
<b>4. Abstandsflächen</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen</b> (§9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB) .....	<b>8</b>
5.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	8
5.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	8
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO) .....	<b>8</b>
6.1 Dächer .....	8
6.2 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung.....	8
6.3 Einfriedungen und Sichtschutzwände.....	8
6.4 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	8
<b>7. Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
7.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden .....	9
7.2 Verringerung der Flächenversiegelung.....	9
7.3 Grünflächen allgemein, Verkehrsbegleitgrün .....	9
7.4 Öffentliche Grünfläche .....	9
7.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) .....	10
7.6 Gehölzarten und Qualitäten .....	10
<b>8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>13</b>
8.1 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz .....	13
8.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/ Allgemeines .....	13
<b>Teil C:Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>14</b>
<b>Teil D: Begründung</b> .....	<b>19</b>
<b>Gesonderter Teil - UMWELTBERICHT</b> .....	<b>32</b>
<b>Teil F: Sonstige Anlagen</b> .....	<b>34</b>
- Abkürzungsverzeichnis .....	34
- Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen .....	36



## SATZUNG

über den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 "Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße"

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 qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 "Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße" wird gem. § 2 BauGB aufgestellt.

### § 2 Bestandteile der Satzung

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

Teil B: Begründung mit gesondertem Teil Umweltbericht vom \_\_\_\_\_

Teil C: Anlagen zum Bebauungsplan

### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung mit den Geltungsbereichen \_\_\_\_\_ im Maßstab \_\_\_\_\_ maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich \_\_\_\_\_ des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke, bzw. Teilflurstücke: \_\_\_\_\_ der 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 A  
(Bebauungs- und Grünordnungsplan)  
&  
Teil B  
(Ausgleichsbebauungsplan)***



## 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:

- Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertageseinrichtung)
- öffentliche Verkehrsflächen mit vorgeschlagenem verkehrsbegleitendem Grün
- öffentliche Parkflächen
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen z.T. mit überlagerter Ausgleichsfächenfunktion
- Externe Ausgleichsmaßnahmen über Zuordnungsfestsetzung
- Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität
- einen öffentlichen Spielplatz
- einen öffentlichen Bolzplatz

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 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen

**Zulässig ist:** Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung

#### 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

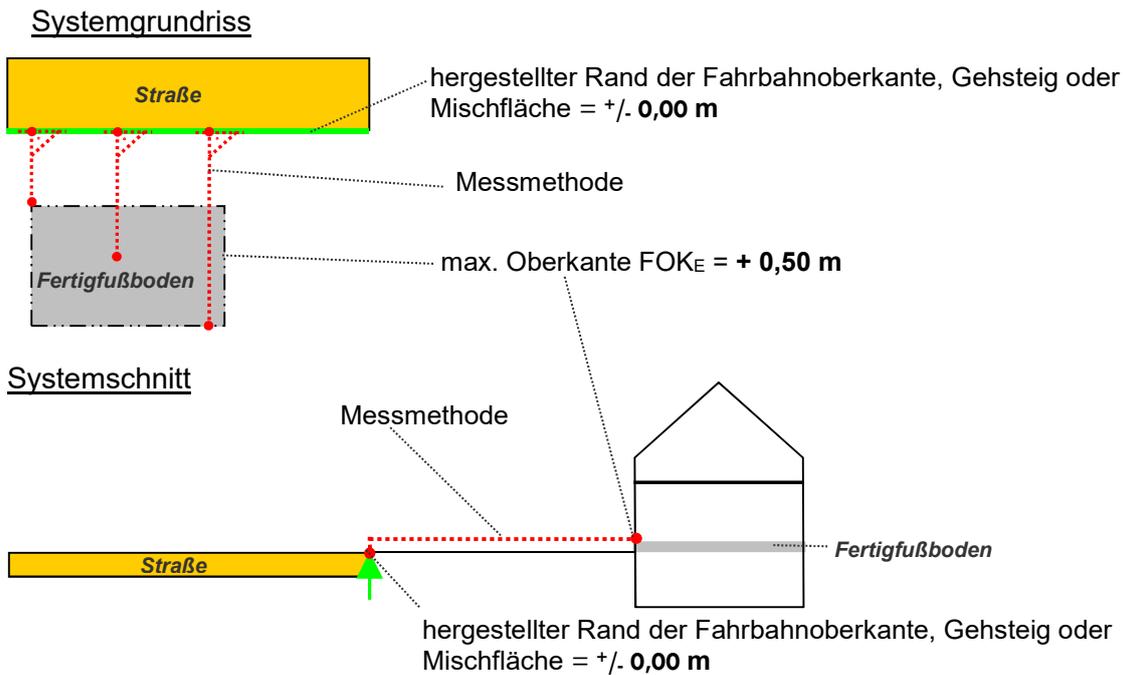
Folgende Gebäudehöhenfestsetzung mit Höhenbeschränkung wird als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK<sub>E</sub> max.) im Plangebiet getroffen: max. Wandhöhe 7,5 m

Ermittlung der Wandhöhe:

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

##### 1.2.1.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK<sub>E</sub> max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).



### 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 der Fläche für den Gemeinbedarf 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 der Fläche für den Gemeinbedarf wird bei den Hauptgebäuden max. zwei (II) 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. 2 Abs. 5 BayBO in der bis 1997 geltenden Fassung fort.

## 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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 der Fläche für den Gemeinbedarf ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 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.



## 4. Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind anzuwenden. Die Messung hat sich am hergestellten Straßenniveau zu orientieren und nicht an der natürlichen Geländeoberfläche.

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

### 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des Plangebiets.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigenschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

### 5.2 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 sind der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### 6.2 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf der gesamten Dachfläche als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden.

### 6.3 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel zulässig. Zur zentralen Erschließungsanlage darf eine max. Höhe von 1,60 m über dem fertigen Höhenniveau der fertig gestellten Erschließung nicht überschritten werden.

Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig, ebenso blickdichte Zäune.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,60 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1 Sträucher zu entnehmen.

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

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Für Kraftfahrzeuge sind mindestens 2 Stellplätze je 25 Kinder zu errichten.

Für Fahrräder sind 5 Abstellplätze je Gruppe zu errichten.



## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

### **7.2 Verringerung der Flächenversiegelung**

Bei der Erstellung von Parkbuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Natursteinpflaster, Schotterterrassen, etc.).

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### **7.3 Grünflächen allgemein, Verkehrsbegleitgrün**

gem. Pflanzenlisten

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.

Neue Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Pfählen zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Die "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns verbindlich einzuhalten.

### **7.4 Öffentliche Grünfläche**

gem. Pflanzenlisten, vgl. Punkt 7.6 dieser Satzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sträucher sind zu erhalten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.

Jedoch muss der Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.



Neue Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Pfählen zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

## 7.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Gemäß Planzeichnung ist an den festgesetzten, westlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Ortsrandeingußung ist zulässig.

Hecken sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Sukzession oder Ansaat einer geeigneten Landschaftsrassenmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

## 7.6 Gehölzarten und Qualitäten

### Pflanzenliste 1 Sträucher:

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	–	<i>Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	–	<i>Berberitze</i>
<i>Buddleja davidii</i>	–	<i>Sommerflieder</i>
<i>Carpinus betulus</i>	–	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	–	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	–	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus avellana</i>	–	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	<i>Weißdorn</i>
<i>Deutzia spec.</i>	–	<i>Deutzia</i>
<i>Juglans regia</i>	–	<i>Walnuss</i>
<i>Potentilla fruticosa</i>	–	<i>Fingerstrauch</i>
<i>Populus tremula</i>	–	<i>Zitter- Pappel</i>
<i>Prunus padus</i>	–	<i>Trauben Kirsche</i>
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	<i>Artengruppe Schlehe</i>
<i>Quercus robur</i>	–	<i>Stiel- Eiche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	<i>Kreuzdorn</i>



<i>Rosa canina</i>	–	<i>Hundsrose, Wildrosen</i>
<i>Ribes sanguineum</i>	–	<i>Blut-Johannisbeere</i>
<i>Salix caprea</i>	–	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	–	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Spiraea bumalda</i>	–	<i>Spiere</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	–	<i>Gemeiner Flieder</i>
<i>Tilia cordata</i>	–	<i>Winter- Linde</i>

Weitere Arten können zugelassen werden.

### Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

#### **Altbewährte Obstsorten – Sortenliste**

##### **Äpfel**

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



*Hared*

*Herberts Renette*

*Ingrid Marie*

**Birnen**

*Augusbirne*

*Bartholomäusbirne*

*Conference (Konferenzbirne)*

*Feuchtwanger Butterbirne*

*Forellenbirne*

*Gelbmöstler*

*Gellerts Butterbirne*

*Großer Katzenkopf*

*Grüne Jagdbirne*

*Gute Graue*

*Gute Luise*

*Kongreßbirne*

*Madame Verte*

**Sauerkirschen**

*Heimanns Konservenweichsel*

*Königin Hartense*

*Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigs-kirsche)*

*Morellenfeuer*

**Zwetschgenartige Pflaumen**

*Herzog von Edinburgh*

*Königin Viktoria*

**Renekloden**

*Graf Althans-Reneklode*

*Große Grüne Reneklode*

**Pflaumen**

*St. Julien-Pflaume*

**Zwetschgen**

*Frühe Bühler (Bühler Frühzwetschge)*

*Hauszwetschge*

*Winterrambur (Rheinischer Winterrambur)*

*Wiltshire*

*Zabergäu*

*Zuccalmaglio*

*Marie Luise*

*Mostbirne von Angers*

*Neue Poiteau*

*Oberösterreichische Weinbirne*

*Petersbirne*

*Phillipsbirne*

*Prinzessin Marianne*

*Rote Bergamotte*

*Schweizer Wasserbirne*

*Stuttgarter Gaishirtle*

*Triumpf aus Viene*

*Weiler'sche Mostbirne*

*Schattenmorelle*

*Spanische Glaskirsche*

*Rote Muscateller*

*Königspflaume von Tours*

*Ontario-Pflaume*

*Quillins Reneklode*

*Rote Reneklode*

*Italienische Zwetschge (Italiener)*

*Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)*

Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

<i>Acer platanoides</i>	–	<i>Spitzahorn, in Sorten</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	<i>Bergahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	–	<i>Schwarz- Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	–	<i>Hainbuche, in Sorten</i>



<i>Craetaegus laevigata und lavallei</i>	–	<i>Weißdorn, in Sorten</i>
<i>Prunus avium</i>	–	<i>Vogelkirsche, in Sorten</i>
<i>Sorbus aria</i>	–	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	–	<i>Winterlinde, in Sorten</i>
<i>Juglans regia</i>	–	<i>Walnuss</i>
<i>Ulmus glabra</i>	–	<i>Berg- Ulme</i>
<i>Morus nigra</i>	–	<i>Schwarze Maulbeere</i>
<i>Aesculus x carnea Briotii</i>	–	<i>Fleischrote Rosskastanie</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	–	<i>Rotblättrige Buche</i>
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	–	<i>Gewöhnliche Douglasie</i>
<i>Pinus nigra</i>	–	<i>Schwarzkiefer</i>

Weitere Arten können zugelassen werden.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **8.1 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Verfahren ermittelt.

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

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden. Maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung.



## **TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Landwirtschaft**

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

### **Bauanträge**

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

### **Altlasten**

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

### **Kampfmittel**

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es sind lediglich Abwürfe von leeren Reservetanks Allierter Bomber in Augenzeugenchroniken verzeichnet.

Es ist jedoch nicht gänzlich 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.

### **Verfahren der ländlichen Entwicklung**

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

### **Unterirdische Versorgungsleitungen**

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



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

### **Erschließung mit Erdgas**

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

### **Erschließung mit Kabelfernsehen**

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

### **Erschließung mit Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

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

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

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

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

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

### **Lärmschutz bei Wärmepumpen**

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele werden vermehrt Luft- Wasser- Wärmepumpen zur Gebäudeheizung eingesetzt. Dieses Vorgehen wird im Plangebiet ausdrücklich befürwortet.

Bei ungünstiger Wahl der Aufstellorte und bei Verwendung von lauten Außengeräten können aber nachbarschaftliche Immissionskonflikte entstehen. Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht bei allgemeinen Wohngebieten sind unbedingt einzuhalten. Hierbei wird im Abstand von 0,5 m zu den geöffneten Fenstern benachbarter schutzbedürftiger Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, ...), bzw. bei unbebauten Grundstücken an der Baugrenze gemessen.

Ergänzend sei hierzu auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Wärmepumpen“ des Landesamts für Umwelt verwiesen.



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

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

### **Fernstraßen**

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

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

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

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Der Geltungsbereich befindet sich komplett über einem Bodendenkmal. Dieses ist in die Denkmalliste unter der Nummer D-3-6638-0091 mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im 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 und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten.

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.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab HQ100.

### **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 Sickerungsverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.



## **Brandschutz**

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

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

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

## **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand Februar 2022 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 km<sup>2</sup>.

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

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

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



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

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

Seit dem Herbst 2007 unterstützt die Stadt Schwandorf Familien und andere Haushalte mit Kindern beim Erwerb eines städtischen Baugrundstückes und der damit verbundenen Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum. Die Förderung sieht die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 5.000,00 € je Kind vor. Dies i.V.m. o.g. Rahmenbedingungen machen die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und dem Zuzug junger Familien entsteht auch ein gesteigerter Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Kinder.

Die Kommunen sind für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zuständig (Art. 5 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG, Sicherstellungsgebot).

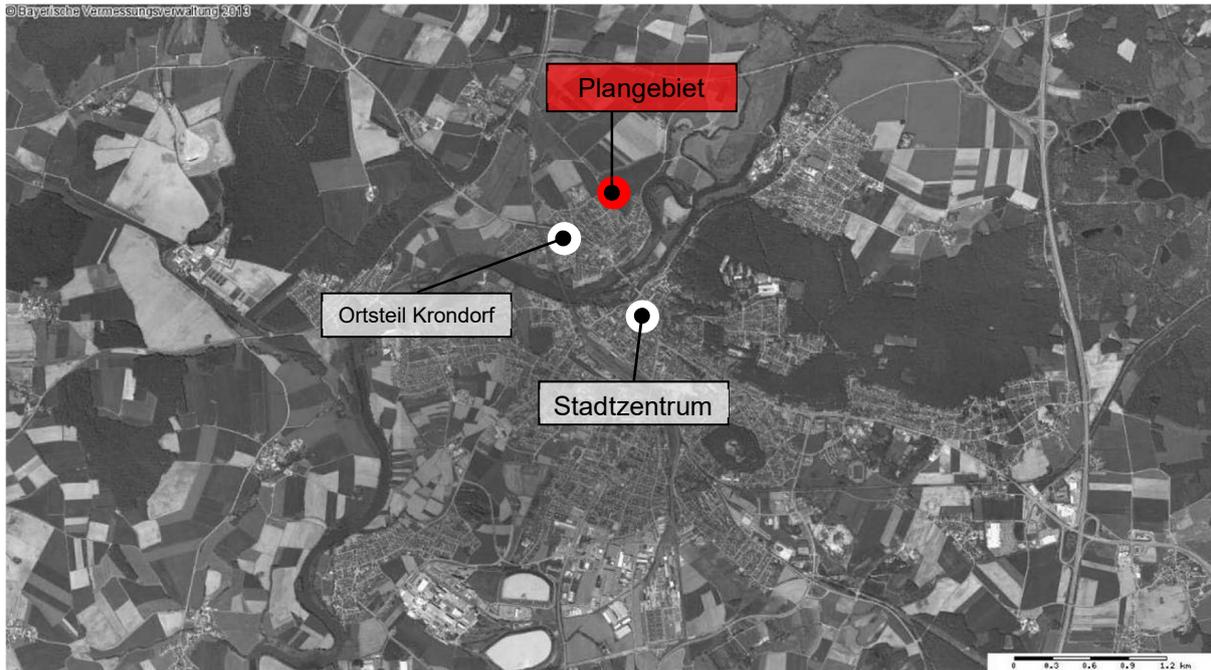
Folglich wird der Bebauungsplan Nr. 95 aufgestellt um dieser kommunalen Pflichtaufgabe nachzukommen und die sogenannten weichen Standortfaktoren zu stärken.

## 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 "Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße" befindet sich im nördlichen Stadtgebiet am nördlichen Ortsrand des Ortsteil Krondorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha.



### Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	<b>9930,2 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Gemeinbedarfsfläche	4899 m <sup>2</sup>	%
Straßenverkehrsflächen	964,2 m <sup>2</sup>	%
Versorgungsfläche	32,2 m <sup>2</sup>	
Zufahrt	29 m <sup>2</sup>	%
Grünflächen privat	431,8 m <sup>2</sup>	
Grünflächen öffentlich	3574 m <sup>2</sup>	%
<i>Spielplatz</i>	<i>758,49 m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
<i>Bolzplatz</i>	<i>1414,33 m<sup>2</sup></i>	
<i>Grünfläche</i>	<i>743,48 m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
<i>Ausgleichsflächen</i>	<i>657,7 m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>

## 2.2. Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Grünland genutzt.

Nennenswerte Gehölzbestände sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein bestehender Spielplatz; dieser ist mit Hecken eingesäumt.

## 2.3. Topographie

Das Gelände ist relativ eben.

Dabei liegen die Bestandshöhen bei ca. 357 m ü.NN an der Fröbelstraße.

## 2.4. Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von landwirtschaftlicher Fläche
- im Süden von der Fröbelstraße und privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung
- im Osten von landwirtschaftlicher Fläche und privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung, dahinter verläuft die Naab
- im Westen von privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung.



Das Baugebiet ist durch die Fröbelstraße im nördlichen Bereich an Krondorf angeschlossen. Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsfläche.



### 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 Flächenbedienbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

#### 4.2 Straßeninfrastruktur

**(G)** Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

### 5 Wirtschaft



## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

**(G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

**(G)** Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

## 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.

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.

### B II Siedlungsentwicklung

#### 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Zu 1.1 Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

*Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Bau-landpreise zu entschärfen.*

#### **4.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte**

*4.2.1 (G) Die Angebote an Diensten und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollen schwerpunktmäßig in zentralen Orten bedarfsgerecht vorgehalten und aufeinander abgestimmt nach den räumlichen Strukturen der Region organisiert werden. Einrichtungen und Dienstleistungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollen möglichst wohnortnah zur Verfügung stehen. Die Konzentration von Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten auf Zentrale Orte ermöglicht gleichmäßige und nachhaltige Versorgungsstrukturen. Die Angebote bedingen sich hinsichtlich ihrer Attraktivität und Auslastungsintensität häufig gegenseitig. D.h. je besser ein Standort verkehrlich erreichbar ist und im Zusammenwirken mit anderen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu entsprechenden Besucherfrequenzen führt, desto eher kann die einzelne Einrichtung am zentralen Standort wirtschaftlich betrieben und nachhaltig gesichert werden. Um auch Personen, die nicht über ein motorisiertes Kraftfahrzeug verfügen, die Möglichkeit zu geben, die Einrichtungen erreichen zu können ist es wichtig, dass eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung der Einrichtungen und/oder auch spezifische und alternative (halb-)öffentliche Mobilitätsangebote bestehen. Zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen und gewisser Mindeststandards sind auch mobile Einrichtungen und Dienste in Erwägung zu ziehen.*

### **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 in Krondorf Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor.

Bislang war eine reine Entwicklung als Wohngebiet vorgesehen, so auch die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan.



Die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche zu einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt während des Verfahrens.

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

#### **4. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung**

Aufgrund der ungebrochenen Siedlungstätigkeit innerhalb des Stadtgebietes und des daraus resultierenden Zuzuges junger Familien ergibt sich der dringende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder.

Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Kinderbetreuungsplätze anbieten.

Die Große Kreisstadt Schwandorf ist jedoch für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zuständig (Art. 5 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG, Sicherstellungsgebot).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll am nördlichen Rand des Ortsteils Krondorf eine Kindertageseinrichtung auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

Diese Neuausweisung kann als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da Schwandorf für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist. Das Vorhandensein ausreichender Betreuungsplätze für Kinder trägt als weicher Standortfaktor zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Situierung eines Spiel- und eines Bolzplatzes soll hierbei weiter zur Attraktivierung beitragen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Gemäß FNP soll hier eine Wohnbaufläche entstehen, die Änderung in eine Gemeinbedarfsfläche erfolgt während des Verfahrens.

#### Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten :

- günstige räumliche Zuordnung zur Altstadt,
- Wohnsiedlungscharakter der ganzen Ortschaft,
- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- geringe Beeinträchtigungen durch verkehrliche und olfaktorische Immissionen,
- attraktive landschaftliche Umgebung des Stadtteils,
- günstige Anbindung an das bestehende Straßennetz
- weitgehend hochwasserfreie Lage
- Arrondierung des nördlichen Ortsrandes

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

#### **5. Städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung**

Das Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und zur Herstellung eines kohärenten Ortsrandes.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Das Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,8 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

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

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie der Freibereiche. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gesichert werden. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Materialien dienen der Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

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. Um eine diskriminierungsfrei sicherstellen zu können gilt dies grundsätzlich für alle Kabelleitungen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen von erheblichen substantiellen 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 des Ortsrands und der Übergang in die freie Landschaft, wird über eine öffentliche, gliedernde Grünfläche im Osten gesichert. Die festgesetzten Pflanzungen begünstigen die Einbindung in das Landschaftsbild und tragen zur Steigerung des Erholungswertes bei. Die Durchgrünung der Straßen gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

## **6. Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet kann über Anschluss und Ausbau an die Fröbelstraße erschlossen werden.

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

Eine Bushaltestelle ist im Bereich der Nürnberger Str. vorhanden.

## **Versorgungseinrichtungen**

### **6.1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

#### Wasserversorgung

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

#### Abwasserentsorgung

Krondorf wird im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet wird mittels der vorhandenen Pumpstation an die Verbandskläranlage der Stadtentwässerung angeschlossen. Es ist ein Trennsystem im Baugebiet vorgesehen. Es sollte zur Entlastung des Entwässerungssystems eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser durch Regenwasserzisternen mit Notüberlauf vorgesehen werden. Diese können auch der Gartenbewässerung sowie der Grauwassernutzung dienen.

#### 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 ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz 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. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

## 6.3. Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anschluss vom bestehenden System aus. Hierfür sind nach Rückmeldung des Energieversorgungsunternehmens (EVU) zur elektronischen und gastechnischen Versorgung des Gebietes Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen und die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Es wurde gebeten, hierfür eine entsprechende Fläche von 5,5m x 4,5m für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation bereitzustellen. Diese wird im Plangebiet im östlichen Randbereich situiert.

## 6.4. Telekommunikation und Breitband

Im Planbereich befinden sich keine Breitbandanlagen (Kabelfernsehen) des zuständigen Versorgungsunternehmens. Eine Neuverlegung von Breitbandanlagen ist derzeit nicht geplant.

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

## 7. Denkmalschutz

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

„D-3-6638-0091: Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit“

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. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung**

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die Flächen stehen durch Verträge für die Entwicklung durch die Stadt zur Verfügung.

## **9. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung**

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

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Randeingrünung am Ortsrand des Geltungsbereiches und eine Durchgrünung der bestehenden Straße.

### **9.1. Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gem. § 1 BBodSchG ist eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen um Einwirkungen auf den Boden in seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Daher soll auch während der Baumaßnahmen ein schonender Umgang mit Boden praktiziert werden. Durch fachgerechte Zwischenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

### **9.2. Verringerung der Flächenversiegelung**

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Bebauungsplan wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies soll durch entsprechende wasserdurchlässige Beläge bzw. durch die Errichtung eines Trennsystems erreicht werden.

### **9.3. Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün**

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und schafft Aufenthaltsqualität. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL (*Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau*) wird geachtet. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

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

#### 9.4. Interne Ausgleichsfläche

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und schafft Aufenthaltsqualität. Das geplante Vorhaben soll sich durch die Strauch- und Gehölzbepflanzung in das Landschaftsbild weitgehend einbinden. Zudem wird hiermit eine Mindestbegrünung des Gebiets sichergestellt. Somit wird ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs vor Ort erbracht.

#### 9.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

#### 9.6. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen

##### **Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt**

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

#### 9.7. Belange des Umweltschutzes

Der **Umweltbericht** wird gesonderter Teil der Begründung.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur gesonderten Anlage Umweltbericht erfolgte mit dem Vorentwurf. Es erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

#### 9.8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen und den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung sind keine anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Potentiell betroffene Arten sind



gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der feldgebundenen Arten. Angaben über die Feldlerche oder den Feldhamster liegen derzeit nicht vor. Eine Auswertung der ASK erfolgte im Verfahren, gesonderte Artenerhebungen sind nicht vorgesehen.

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



## GESONDERTER TEIL – UMWELTBERICHT

Eine Ausarbeitung erfolgt im Verfahren.

### 10. Beschreibung der Planung

#### 10.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung erfolgt, um der Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets an Kindergartenplätzen gerecht zu werden. Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Betreuungsplätze anbieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, sollen am nördlichen Rand des Ortsteils Krondorf eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des Baugrundstückes dient dazu eine Mindestbegrünung des Gebiets sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Die Festsetzung einer entsprechenden Ortsrandeingrünung sichert bauleitplanerisch den Übergang hin zur freien Landschaft.

#### 10.2. Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

##### 10.2.1. Landesplanung / Regionalplanung / übergeordnete Vorgaben

##### 10.2.2. Landschaftsplan

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

Dieser wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren geändert. Der Integrierte Landschaftsplan sieht eine Ortsrandeingrünung in den östlichen Randbereichen vor.

##### 10.2.3. Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
<b>Bodenschutz</b>	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, Beschränkung der GRZ
<b>Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG</b>	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden
Berücksichtigung	Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Arrondierung der Siedlung in Randlage. Einhaltung der erforderlichen Abstände gegenüber Emittenten.
<b>Wasserschutz</b>	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen zu durchlässigen Belägen, ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung, Vorreinigung und Drosselung vor Ort.



<b>Natur- und Landschafts-schutz</b>	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl eines Standorts mit überwiegend strukturloser, intensiv ackerbaulicher Nutzung ohne Biotope oder nennenswerte Gehölzbestände. Festsetzung von Randeingrünungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, Festsetzung von ortstypischen Dächern auf kleinvolumigen Baukörpern zur Vermeidung von unangemessenen Firsthöhen

### **10.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **10.3.1. Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

#### **10.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt**

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags erfolgte eine Auswertung aller verfügbaren Unterlagen mit ergänzender Geländeerhebung.

#### **10.3.3. Schutzgut Boden**

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

Leider kann für den Bereich Schwandorf über das LfU keine Bodenfunktionskarte und damit keine direkten Informationen zum Standortpotential für die natürliche Vegetation abgerufen werden. Damit können nur eingeschränkte Aussagen getroffen werden. Durch eine Bewertung nach der Acker- oder Grünlandzahlen kann der vorgefundene Boden der Wertklasse 4 (hoch) zugeordnet werden (Einordnung durch durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl). Die Wertklasse 4 bedeutet eine hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorten anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind. Da diese Methode jedoch eine Vereinfachung darstellt und zudem die Bodenschätzung regionale Unterschiede auch hinsichtlich ihres Aktualisierungsstandes aufweist, ist in Einzelfällen eine Überprüfung notwendig. Bezüglich des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann auch auf die potentiell natürliche Vegetation verwiesen werden.



## TEIL F: ANLAGEN

### Abkürzungsverzeichnis:

>/= = größer gleich

= Grad

% = Prozent

€ = Euro

I = römisches Zahlenzeichen für eins

II = römisches Zahlenzeichen für zwei

IV = römisches Zahlenzeichen für vier

(G) = Grundsatz nach LEP

(TF) = Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)

(Z) = Ziel nach LEP

§ = Paragraph

A 93 = Bundesautobahn (hier Nummer 93)

Abs. = Absatz

ASK = Artenschutzkartierung

AIIMBI = Allgemeines Ministerialblatt

Art. = Artikel

B 15 = Bundesstraße (hier Nummer 15)

BauGB = Baugesetzbuch

BauNVO = Baunutzungsverordnung

BayBO = Bayerische Bauordnung

BayFwG = Bayerisches Feuerwehrgesetz

BayNatSchG = Bayerisches Naturschutzgesetz

BGBI. = Bundesgesetzblatt

BImSchV = Bundesimmissionsschutzverordnung

BLfD = Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

bzw. = beziehungsweise

ca. = circa

cm = Zentimeter

dB(A) = A-bewerteter Schalleistungspegel in Dezibel

DIN = Deutsches Institut für Normung e. V.

DSchG = Denkmalschutzgesetz

DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

EAG Bau = Europarechtsanpassungsgesetz Bau

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

EVU = Energieversorgungsunternehmen

ff. = folgende [Seiten, Paragraphen]

FFH-Richtlinie = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Flur Nr.: = Flurnummer

Gem. = gemäß

ggf. = gegebenenfalls

GmbH = Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GO = Gemeindeordnung

GRZ = Grundflächenzahl

GUV = Gesetzliche Unfallversicherung

GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt

GW 125 = DVGW-Richtlinie

ha = Hektar

i.d.F. = in der Fassung

i.S. = im Sinne

i.V.m. = in Verbindung mit

km = Kilometer

km<sup>2</sup> = Quadratkilometer

kV = Kiovolt

LEP = Landesentwicklungsprogramm Bayern

Lt. = laut

m ü.NN = Meter über Normalnull

m = Meter

dB = Dezibel



m/s	=	<i>Meter pro Sekunde</i>	TRENGW	=	<i>Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</i>
m <sup>2</sup>	=	<i>Quadratmeter</i>			
max.	=	<i>maximal, maximale</i>			
Nr.	=	<i>Nummer</i>			
NWFreiV	=	<i>Niederschlagswasserfrei- stellungsverordnung</i>	u.a.	=	<i>unter anderem</i>
ÖPNV	=	<i>öffentlicher Personennah- verkehr</i>	VermKatG	=	<i>Vermessungs- und Katas- tergesetz</i>
PlanZV 90	=	<i>Planzeichenverordnung 1990</i>	vgl.	=	<i>vergleiche</i>
TA	=	<i>Technische Anleitung (all- gemeine Verwaltungsvor- schrift)</i>	VollzBekBayFwG	=	<i>Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuer- wehrgesetzes</i>
TK	=	<i>Telekommunikationsanla- gen</i>	VRL	=	<i>Vogelschutzrichtlinie</i>
			W	=	<i>Wohnbaufläche</i>
			z.T.	=	<i>zum Teil</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: 29. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2022 –
- 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](http://www.denkmal.bayern.de))
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web ([http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](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/](http://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
- 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](mailto:info@schwandorf.de)  
Internet: [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de)

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Hey J.  
Legl C.  
Dickert M.