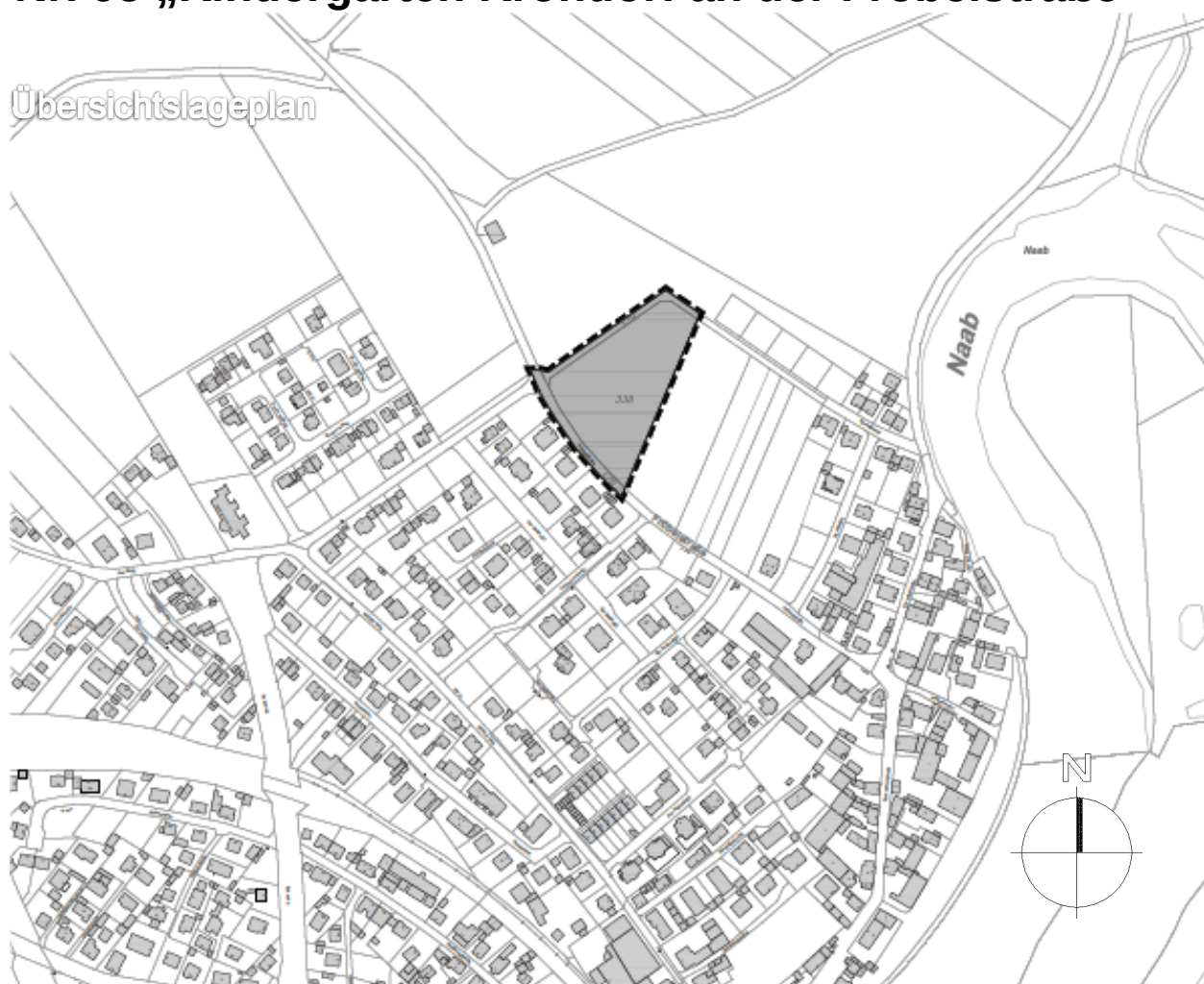




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“**



Flur-Nr. 326, 338, 339; Gemarkung Krondorf

SATZUNG
12.02.2025



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



Inhaltsverzeichnis

Satzung	4
Teil A: Planzeichnung	5
Teil B: Begründung zum Bebauungsplan	6
I. Planungsgegenstand	6
1. Allgemeines/ Ausgangslage	6
2. Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Größe und Lage in der Stadt	7
2.2 Nutzung	7
2.3 Topographie	8
2.4 Umgebungssituation	8
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung	8
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	16
II. Planungsinhalt	17
4. Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, Zielvorstellung	17
5. Städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung und Gestaltung	18
6. Verkehrsanbindung	20
7. Versorgungseinrichtungen	20
7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	20
7.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz	20
7.3 Stromversorgung	21
7.4 Telekommunikation und Breitband	21
8. Hochwasserschutz	21
9. Denkmalschutz	22
10. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	22
11. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung	22
11.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden	23
11.2 Verringerung der Flächenversiegelung	23
11.3 Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün	23
11.4 Interne Ausgleichsfläche	23
11.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen	23
11.6 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen	24
11.7 Belange des Umweltschutzes	24
11.8 Spezielle artenschutzrechtliche Belange	24
12. Besonderer Teil – UMWELTBERICHT	25
12.1 Einleitung	25
12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	25
12.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	26
12.4 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
12.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	36
12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	42
12.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
12.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	51



12.9	Zusätzliche Angaben.....	51
12.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
Teil C: Anlagen zum Bebauungsplan.....		53
Abkürzungsverzeichnis.....		53
Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen.....		55

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 (Teil A) im Maßstab 1:1000 maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke 338, bzw. Teilflurstücke: 326, 339; der Gemarkung Krondorf.

§ 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. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt
geändert durch Art. 3 G v. 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die
§§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom
23.12.2024 (GVBl. S. 619).



Platzhalter Planzeichnung Teil A

TEIL B: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. ALLGEMEINES/ AUSGANGSLAGE

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben etwa 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.

Die Stadt Schwandorf liegt zentral im überregionalen Verkehrsnetz. Sie ist unmittelbar an der Bundesautobahn A93 gelegen, welche die wichtigste Nord-Süd-Verbindung darstellt und über drei Anschlussstellen mit dem Stadtgebiet verbunden ist. Weiter sorgen die Bundesstraße B15 (Regensburg – Hof) und die Bundesstraße B85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.) für eine gute Anbindung an das Straßennetz.

Angebunden an das Schienennetz ist die Stadt durch die Bahnlinien Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) sowie die Bahnstrecke München - Prag. Besonders relevant ist die Bahnlinie Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung), mit welcher das Regionalzentrum Regensburg innerhalb von etwa 30 Minuten zu erreichen ist. Der Hauptbahnhof Regensburg bietet Anschluss an IC- und ICE-Verbindungen. Lokal stehen diverse Stadtbuslinien und Landkreislinien des Öffentlicher Personen-Nah-Verkehrs (ÖPNV) für die Bevölkerung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das Rufbussystem BAXI welches eine bedarfsorientierte Verbindung innerhalb des Landkreis Schwandorfs ermöglicht sowie durch den Sonderlandeplatz "Charlottenhof".

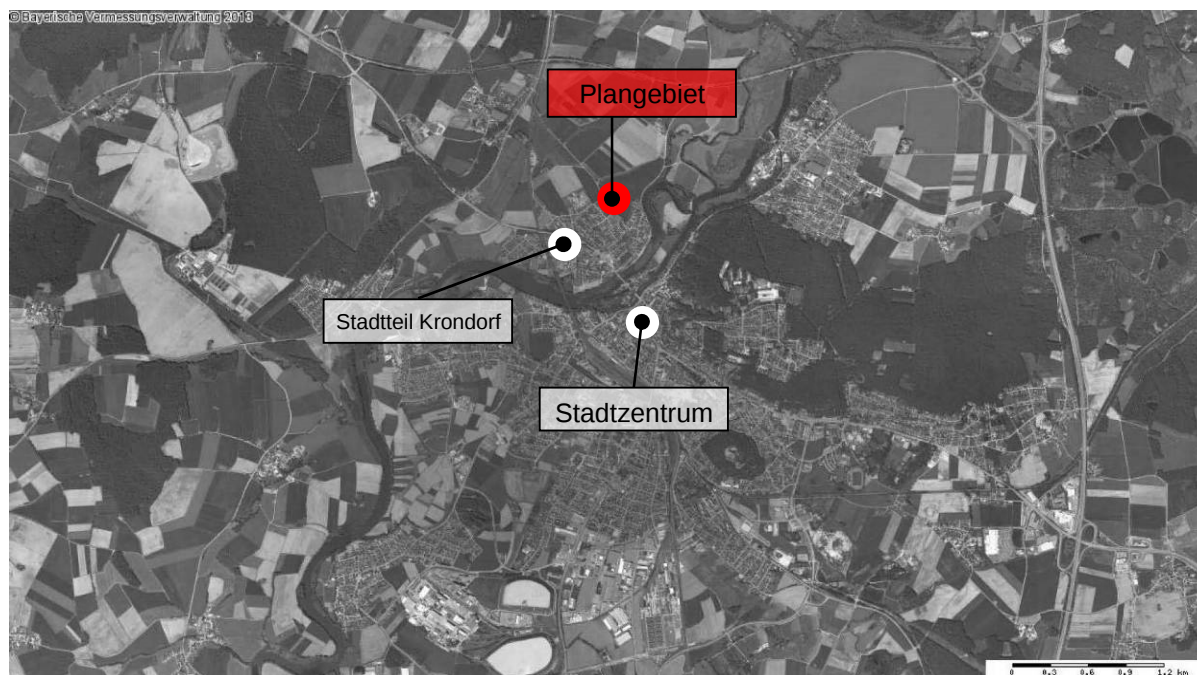
Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere im Landmaschinenbau, in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotenzial. Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Dies, in Verbindung mit oben genannten Rahmenbedingungen, macht die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Die wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs soll schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nah und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Größe und Lage in der Stadt

Das Plangebiet "Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße" befindet sich im nördlichen Stadtgebiet am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Krondorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,0 ha.



Flächenbilanz des Plangebiets

Geltungsbereich Gesamt:	9930,2 m²
Gemeinbedarfsfläche	4899 m²
Straßenverkehrsflächen	964,2 m²
Versorgungsfläche	32,20 m²
Zufahrt	29 m²
Parken	329,10 m²
private Grünflächen	102,7 m²
öffentliche Grünflächen:	3574 m²
- davon Spielplatz	378,51 m²
- davon Bolzplatz	1414,33 m²
- davon Ausgleichsflächen	1.586 m²
- davon Gehweg	195,16 m²

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 2023 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 2023** 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 2013 eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

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

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt 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) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Klimaschutz festgelegt werden.

2 Raumstruktur

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 weiterentwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

4 Mobilität und 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.

(G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.

(G) Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger sollen durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden.

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.

4.2 Straßeninfrastruktur

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

(G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7 Freiraumstruktur

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

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

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.

(G) Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, 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 Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1

(G) Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen.

(B) Gleichwertige Lebensbedingungen sind ein zentrales Leitprinzip der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland und in Bayern und im engen Zusammenhang mit der Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung zu sehen. Soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sind Grundlagen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung und auch Leitbild für die Regionalplanung, welche eine Ordnung mitgestalten will, die dem Menschen dienen soll. Der Regionalplan soll zu einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und räumlich gerechten Entwicklung der Region beitragen. Hierzu trifft er räumliche Festsetzungen zu Freiraum, Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung, Land- und Forstwirtschaft, Wirtschaft, sozialer und kultureller Infrastruktur, Wasserwirtschaft sowie Energieversorgung.

4 Zentrale Orte

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.

(B) 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. (Drohende) Versorgungslücken bei Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wurden im Rahmen einer gutachtlichen Untersuchung ermittelt. Daraus resultierende Ausbau- und Sicherungsmaßnahmen in den Bereichen „Gesundheit“, „Bildung und Erziehung“ und „Betreuung und Beratung“ sind im Fachkapitel „soziale und kulturelle Infrastruktur“ des Regionalplans genannt.

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 Baulandpreise zu entschärfen.

B VI soziale und kulturelle Infrastruktur

1 Allgemeines Leitbild

1.1

(G) Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung. Für das Wohl der Allgemeinheit erforderliche soziale und kulturelle Daseinsvorsorgeangebote sollen auch dann vorgehalten werden, wenn der Markt nicht genügend Anreize dafür bietet. Der interkommunalen Kooperation sowie fachübergreifenden Lösungsansätzen, die sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

(B) Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der sozialen und kulturellen Daseinsvorsorge, an denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht und die zur sozialen Gerechtigkeit beitragen (insbesondere Dienstleistungen der Gesundheit und Medizin, Bildung und Erziehung, Betreuung und Beratung sowie kulturelle Angebote), ist eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Hier sind insbesondere Staat und Kommunen gefordert, unter Einbindung von Zivilgesellschaft und privater Anbieter die flächendeckende Versorgung zu sozial verträglichen Preisen in zumutbaren Entfernungen sicherzustellen. Es gilt, untereinander abgestimmte Anpassungsstrategien für die einzelnen Angebotsbereiche zu entwickeln und dabei die Synergien und die Einsparpotenziale einer fach- und gemeindeübergreifenden Aufgabenwahrnehmung zu nutzen, und deren Umsetzung politisch und organisatorisch sicherzustellen, so dass erforderliche Veränderungen bei den Bürgern auf Akzeptanz stoßen. Ein interkommunaler Wettbewerb um Daseinsvorsorgeeinrichtungen ist zu vermeiden, stattdessen soll die gemeindeübergreifende Versorgung der Einwohner in Form einer unter Versorgungsgesichtspunkten optimierten Verteilung der Standorte im Vordergrund stehen. Auch wenn Kooperationen und Abstimmungen unter Schrumpfungsbedingungen häufig mit größeren Herausforderungen verbunden sind, „da kein Wachstum mehr verteilt“ werden kann, sind sie für die Zukunftsfähigkeit der Region dennoch von entscheidender Bedeutung. Sie ermöglichen, dass kommunale Aufgaben besser oder günstiger erfüllt werden und Dienstleistungen für Bürger in höherer Qualität und einem breiteren Leistungsspektrum angeboten werden können. Neue Herausforderungen bei der Bereitstellung von Infrastruktur ergeben sich aus den Bedürfnissen einer alternden und zahlenmäßig abnehmenden Bevölkerung bei sinkender Finanzkraft nicht nur bei der öffentlichen Hand. Besonders im ländlichen Raum treten zunehmend Tragfähigkeitsprobleme auf, die Anpassungsleistungen im Bereich der Infrastrukturversorgung erfordern. Auch in den Teilräumen der Region, die nicht von rückläufigen Bevölkerungszahlen betroffen sind, stellt die Aufrechterhaltung bzw. Notwendigkeit der Schaffung weiterer Angebote und Einrichtungen sozialer Infrastruktur oft eine Herausforderung dar. Der Unterstützung von Kommunen bzw. sozialen Dienstleistungserbringern kommt daher auch dort eine wichtige Bedeutung zu. Im Falle notwendiger Ausweitungen von Infrastrukturkapazitäten sollten auch Übergangslösungen bzw. Provisorien und der Um- und Ausbau vorhandener, bislang ungenutzter oder nicht ausgelasteter Kapazitäten in Erwägung gezogen werden und auf die Rückholbarkeit oder Umnutzung geachtet werden (sog. „No-Regret“-Maßnahmen), um spätere Leerstände zu vermeiden und Folgekosten zu minimieren.

Bei der Planung und Errichtung soll zudem darauf geachtet werden, dass diese flexibel nutzbar und mit wenig Aufwand umwidbar sind. Beispielhaft können in diesem Zusammenhang sog. Mehrfunktionenhäuser genannt werden, die verschiedene Dienstleistungsangebote (z.B. Dorfladen, Arztpraxis, Vereinstreffpunkt, Bücherei, Gemeindeamt, Café, Post oder Bank) unter einem Dach vereinen. Auf diese Weise tragen sie auch zur Sicherung der Nahversorgung und lokaler Dienstleistungsangebote bei (s. auch Regionalplankapitel B IV 5 „Handel und Dienstleistungen“). Gleichzeitig schaffen sich Dorfgemeinschaften mit Mehrfunktionshäusern einen Treffpunkt, der Begegnungen fördert und das tägliche Miteinander im Ort stärkt. Mehrfunktionenhäuser ermöglichen es auch, flexibel auf Nachfrage- und Bedarfsschwankungen reagieren

zu können. Derartige innovative Lösungsansätze zur Sicherung der Daseinsvorsorgeangebote können auf regionale Bedürfnisse eingehen. Ihrer Förderung und Unterstützung kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

2 Soziale Infrastruktur

2.2 Angebot für Kinder und Jugendliche

2.2.1

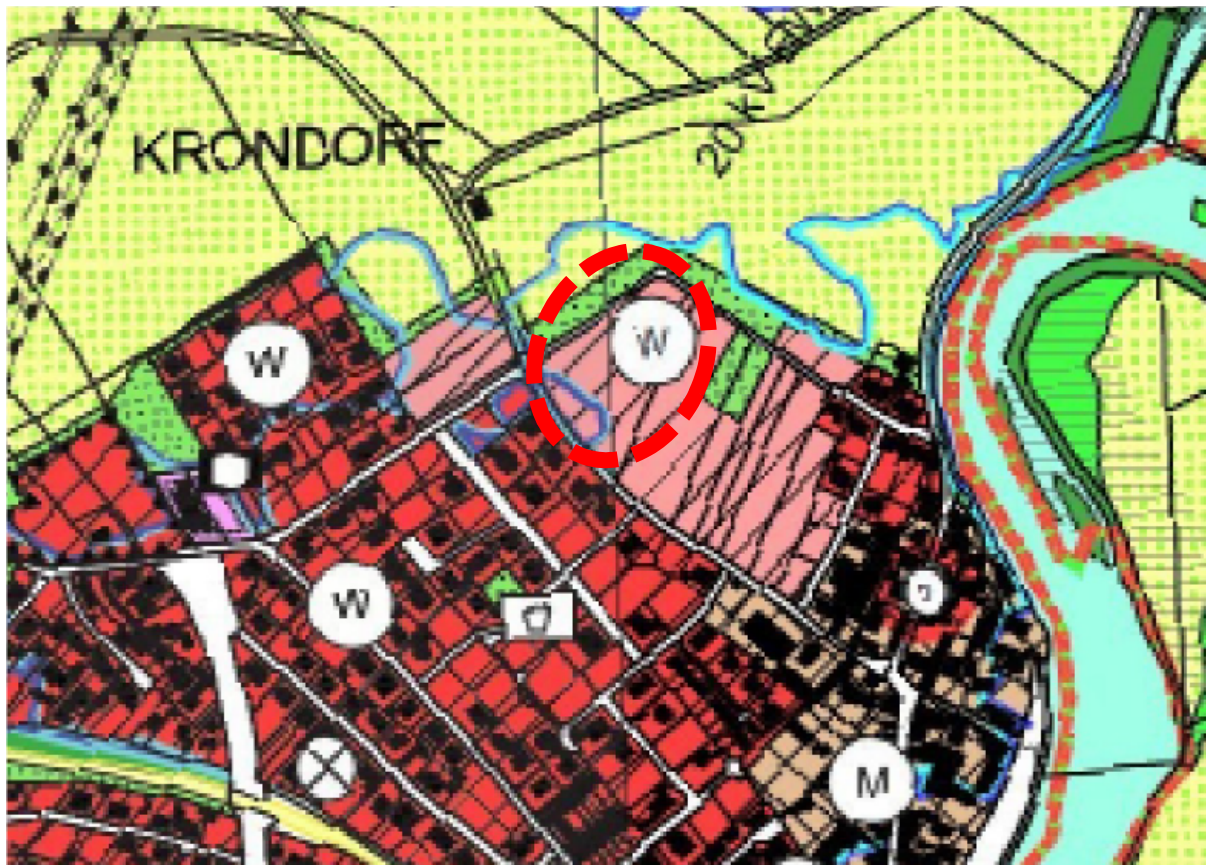
(G) der Region sollen flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden.

(B) Vor allem der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren und für die Betreuung von Schulkindern außerhalb der Unterrichtszeiten hat aufgrund sich verändernder Familienstrukturen (z.B. mehr alleinerziehende Mütter und Väter, Berufstätigkeit beider Elternteile) enorm zugenommen, nicht nur in Ballungszentren, sondern auch im ländlichen Raum. Ein gutes Kinderbetreuungsangebot in Schulen, Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege ist zugleich ein gewichtiger Standortfaktor geworden, um Familien oder neue Betriebe zur Ansiedlung zu bewegen. In der Region gibt es in nahezu jeder Gemeinde einen Kindergarten und ein Großteil der Gemeinden verfügt auch über Krippenplätze. Neben der Sicherung der Standorte der Kindergärten und -krippen ist es wichtig dort auch möglichst passgenaue Angebote vorhalten zu können, die die Wünsche und Bedürfnisse von Kindern und ihrer Eltern berücksichtigen (z.B. längere Öffnungszeiten oder Hol- und Bringendienste). Insbesondere sind auch die Bedürfnisse von Kindern mit Behinderung oder Migrationshintergrund bei der Ausgestaltung der Angebote einzubeziehen. Den Gemeinden als Trägern der örtlichen Bedarfsplanung wird empfohlen, den über konkrete Nachfragen hinausgehenden Bedarf etwas großzügiger festzusetzen, denn mit dem Angebot steigt in aller Regel auch der Bedarf. Es bietet sich an, sich dabei auch an der Nachfrageentwicklung in benachbarten Gemeinden zu orientieren. Empfohlen wird ferner eine Prüfung, inwieweit sich benachbarte Kommunen zusammenschließen und Einrichtungen gemeinsam betreiben bzw. finanzieren können. Bei Neubauten wäre ggf. die Möglichkeit einer künftigen Nutzungsänderung (z.B. Umwidmung von Hort zu Kinderkrippe) einzuplanen, damit flexibel auf Bedarfsänderungen reagiert werden kann. Kinderbetreuungseinrichtungen können auch als Kommunikationsort und Treffpunkt genutzt werden und somit das gesellschaftliche Leben in den Orten aufwerten. Zur Deckung des Betreuungsbedarfs können auch Angebote größerer Arbeitgeber oder privaten Dienstleistern beitragen. Die kommunalen und kirchlichen Träger von Betreuungsangeboten sollten daher auch mit diesen Anbietern eine Abstimmung vornehmen

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 12.04.2010. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Krondorf Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung mit der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Bislang war eine Entwicklung als Wohngebiet vorgesehen, so auch die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan „Wohngebiet – verbindliche Bauleitplanung erforderlich“.



Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt nicht, da die künftige Entwicklung mit den in einem Wohngebiet zugelassenen Nutzungen harmonisiert und sich der Flächennutzungsplan bereits in der Fortschreibung befindet, sodass keine Verletzung des Entwicklungsgebotes vorliegt.

II. PLANUNGSINHALT

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 Stadtteils 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 zu den umliegenden Stadtzentren 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.

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.

Standortwahl und Alternativenprüfung:

Die Wahl des Standortes wurde maßgeblich durch folgende Faktoren beeinflusst:

Die Nähe zum Stadtzentrum spielte eine entscheidende Rolle, da dringlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Innenstadt besteht. Diese zentrale Lage bietet zahlreiche Vorteile, die oben bereits genannt wurden.

Ein ausschlaggebender Faktor war insbesondere die Verfügbarkeit von Grundstücken in dieser Größenordnung. Es sind rund 5000 m² allein für die Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Die Größenordnung ergibt sich durch den Bedarf an etwa 120 Kinderbetreuungsplätzen. Davon sind vier Kinderkrippengruppen mit jeweils 12 Plätzen und drei Kindergartengruppen mit jeweils 24 Plätzen geplant. In der näheren Umgebung gibt es keine weiteren Flächen, die den erforderlichen Platzbedarf erfüllen können und über eine vergleichbare Lagegunst verfügen. Es liegt im Einzugsbereich des Stadtteils Krondorf und ist gut fußläufig über die Naabbrücke von allen Bewohnern der Innenstadt zu erreichen. Der Bedarf an einer Kindertagesstätte ist in

der Innenstadt gegeben. Der Prüfmaßstab kann nicht das gesamte Stadtgebiet umfassen. Innerhalb des Suchradiuses, der fußläufig erreichbar ist, steht leider kein geeignetes Grundstück zur Verfügung.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in städtischem Eigentum. Damit wird eine zügige Verwirklichung des Vorhabens ermöglicht, um den akuten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken. Zusätzlich stehen der Stadt keine geeigneten Grundstücke in Innenstadtnähe zur Verfügung. Eine Abgabebereitschaft von Eigentümern anderer Flurstücke wurde geprüft und besteht nicht.

Die kommunale Daseinsvorsorge ist verfassungsrechtlich im Sozialstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 1 GG verankert. Dabei erfasst die „soziale“ Daseinsvorsorge unter anderem die Bereitstellung von Kindergartenplätzen und den Betrieb von Kindergärten sowie die Kinderbetreuung.

Der dringende Bedarf an neuen Kindergartenplätzen besteht. Sie sind rechtlich, planerisch und faktisch erforderlich. Die Ergebnisse der Bedarfsplanung ist aus dem Beschlussbuchauszug der Stadtratssitzung vom 25.10.2021 zu entnehmen. Die Fertigstellung der Einrichtung ist für Ende 2027 geplant.

Bei der Neuberechnung der HQ 100-Werte ist davon auszugehen, dass diese vermutlich niedriger ausfallen als die derzeitigen Werte. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass in solchen Fällen das Überschwemmungsgebiet möglicherweise entfällt. Allerdings sind diese Erkenntnisse bislang noch nicht belastbar nachgewiesen. Eine aktuelle Datenerhebung kann nicht abgewartet werden.

Die Hochwassergefahr wird durch eine Engstelle mit einer Hochwasserhöhe von rund 4 cm bedingt. Die Hochwasserhöhe im Geltungsbereich liegt maximal bei rund 30 cm. Der dafür notwendige Retentionsraumausgleich kann in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden in der städtischen Poolfläche am Schwarzbach bei Grain erbracht werden.

Die Anordnung des Baukörpers ist aus Gründen des Schallschutzes und der Sicherheit unveränderbar. Der Baukörper fungiert als Trennstruktur, die die Kinder wirksam vor Verkehr schützt und gleichzeitig als „aktiver Schallschutz“ für die Nachbarschaft dient.

Die Ausnahmevoraussetzung nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG ist damit gegeben.

Das Grundstück grenzt südwestlich direkt an ein bestehendes Baugebiet an. Es kann festgestellt werden, dass das neue Baugebiet an einen Innenbereich nach § 34 BauGB angrenzt.

In dem Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan ein Wohngebiet vorgesehen, das eines Bebauungsplans bedarf. Südöstlich des Grundstücks wird zukünftig ein Bebauungsplan für Wohnen entwickelt.

Die Ausnahmevoraussetzung nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG ist deshalb ebenfalls gegeben. Aufgrund der genannten Vorteile und der nicht vorhandenen Alternativen ist der Standort für das Vorhaben sehr gut geeignet.

Nach Absprache mit dem Landratsamt Schwandorf, Sachgebiet 6.1 Wasserrecht, wurde am 06.02.2025 ein Ausnahmeantrag gemäß § 78 Abs. 2 WHG eingereicht.

Der Genehmigungsbescheid vom 13.03.2025 liegt vor (Anlage 5).

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.

Die Festsetzung zur Wandhöhe erfolgt aus Gründen des Ortsbildes. Für die Wandhöhenfestsetzung der zweigeschossigen Bebauung wurde eine übliche Geschosshöhe von 3,00 m angenommen. Berücksichtigt ist auch ein ausreichender Puffer von 1,50 m für den konstruktiven Aufbau einer Dachbegrünung.

Mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage werden die für die Ermittlung der Gebäudehöhe erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Da das Planungsgebiet teils im HQ100-Bereich liegt, erfolgt eine bauliche Schutzmaßnahme. Es wird zur mindest Fußbodenoberkante von 356,95 m ü. NN, ein Freibord von 0,30 m festgelegt. Somit ergibt sich die tatsächliche mindest Fußbodenoberkante von 357,25 m ü. NN.

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 (II) Vollgeschosse zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß festgesetzt.

Das Plangebiet wird von der „Fröbelstraße“ erschlossen. Eine Festsetzung neuer Straßen erfolgt nicht, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, die Bestandssituation beibehalten bleibt und in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichende Regelungen getroffen. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

Die festgelegte 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 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 einen solche Ausnahme.

Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen in Form von freistehenden Anlagen werden nicht zugelassen, da sich diese auf das Erscheinungsbild des Baugebiets negativ auswirken.

Durch die festsetzenden Regelungen zu den Einfriedungen und den Sichtschutzwänden wird gewährleistet, dass keine unverhältnismäßigen Maßstäbe im Plangebiet entstehen. Durch die Bodenfreiheit von 10 cm bei Einfriedungen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren wie Igeln der Durchgang zu Grundstücken erleichtert. Mittels der Höhenregelung von Sichtschutzwänden und Einfriedungen wird die Höhe auf ein ortsübliches Maß festgesetzt, welches das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen dienen der öffentlichen sowie der nachbarschützenden Belange. Aufgrund der starken Frequentierung während der Bring- und Holzeiten wurde die Zahl der nach städtischer Satzung zu errichtenden Stellplätzen überschritten.

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 einseitige Durchgrünung der Straße gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht klein-klimatische 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.

7. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.1 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.

7.2 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.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen und der Druck ausreichend hoch. Eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h (1.600 l/min.) über zwei Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt 405, an den Entnahmestellen ist unter Vorbehalt theoretisch nur bei Nutzung von mindestens zwei Hydranten, keiner Störung oder betriebsbedingten Unterbrechung im öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Der Ruhedruck liegt bei ca. 8 bar.

Der Unterflurhydrant 1 liegt ca. 80 Meter und der Unterflurhydrant 2 liegt ca. 160 Meter zum geplanten Gebäudemittelpunkt (Gemeinbedarfsfläche) entfernt. Die genaue Lage der Unterflurhydranten kann der Anlage 3 entnommen werden.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten werden im Zuge der Ausführung 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 und wird gebäudeabhängig im Rahmen der hochbaulichen Planung eingehalten.

7.3 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. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, damit die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

7.4 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.

8. HOCHWASSERSCHUTZ

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

Sowohl festgesetzte oder vorläufig gesicherte als auch faktische, also nicht festgesetzte oder vorläufig gesicherte, Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Soweit der Erhaltung überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).

Nunmehr enthält § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG für festgesetzte Überschwemmungsgebiete eine Abwägungsklausel. In der Terminologie der Bauleitplanung handelt es sich bei § 78 Abs. 3 WHG um eine „Abwägungsdirektive“. Die Abwägungsklausel konkretisiert die allgemeinen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Weise, dass bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Für das Plangebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden der Retentionsraumausgleich ermittelt, der durch die notwendige Auffüllung des Grundstückes entsteht. Das eigene Grundstück ist nicht geeignet für die Schaffung von Retentionsausgleichsflächen. Der dafür notwendige Retentionsraumausgleich wird in der städtischen Poolfläche am Schwarzbach bei Grain erbracht.

Durch die Auffüllung wird das Bau Feld hochwasserfrei gelegt.

Der zu erwartende Retentionsraumverlust wurde vom Ingenieurbüro Janka, Marktplatz 17 in 92421 Schwandorf, ermittelt und liegt der Begründung als Anlage bei. Das Büro errechnet einen Retentionsvolumen von **372.8 m³**.

Ein funktionsgleicher Ausgleich ist nur dann gewährleistet, wenn der Ausgleich im Verhältnis 1:1,25 vorgenommen wird. Bei **372.8 m³** Verlust sind dann **466.0 m³** aus dem Poolvolumen herauszunehmen.

Berechnung:

Retentionsraumverlust gem. Berechnung IB Janka (Anlage 2)	372,80 m³
Erhöhung 25% für Flächen oberhalb des Ausgleichspools, gem. Schreiben Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 26.04.2018 (372,80 m³ x 0,25)	93,20 m³
Ausgleichsvolumen gesamt (372,80 m³ + 93,20 m³)	466,00 m³

9. 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“

In unmittelbarer Nähe grenzen weitere Bodendenkmäler an. Diese ist in die Denkmalliste mit folgendem Wortlaut eingetragen (Aktennummer - Kurzbeschreibung):

- „D-3-6638-0089 - Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Bronzezeit, der Latènezeit und der Karolingerzeit“
- „D-3-6638-0058 - Siedlungen der Bronzezeit, der Früh- und Spätlatènezeit und der karolingisch-ottonischen Zeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit“

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, um die darauf aufbauenden hochbaulichen Maßnahmen entsprechend umsetzen zu können.

10. 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.

11. 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 einseitige Durchgrünung der bestehenden Straße.

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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

11.7 Belange des Umweltschutzes

Der **Umweltbericht** ist ein 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.

11.8 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.

Es wurde eine Potentialanalyse in Auftrag gegeben. Die Analyse des Büros Neidl und Neidl vom 31.01.2025 kommt zu folgendem Ergebnis: „(...) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger allgemein häufiger Brutvogelarten auszugehen. Geeignete Habitatstrukturen für streng geschützte Insekten-, Amphibien-, Reptilien-, und Säugetierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung, der Kulissenwirkungen durch den Bolzplatz und die Siedlung wird ein Vorkommen der Feldlerche im Geltungsbereich und dem nahen Umfeld ausgeschlossen. (...)“

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.

12. GESONDERTER TEIL – UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB § 2 Abs. 4) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach §1 Abs.7 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ermittelt, dargelegt und analysiert. Zudem werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft genannt. Abschließend wird auf alternative Planungsmöglichkeiten sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) eingegangen.

Der Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entspricht dem Leitfaden des BayStMUGV „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der Fassung von 2007.

Des Weiteren werden im Rahmen des Umweltberichtes in Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Planaufstellung erfolgt, um an geeigneter Stelle im Stadtgebiet der Nachfrage an Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden.

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. Somit wird eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit den Kindergarten- und Krippenplätzen gewährleistet. Das Vorhandensein ausreichender Betreuungsplätze für Kinder trägt zudem als weicher Standortfaktor zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Bereitstellung eines Spiel- und eines Bolzplatzes soll hierbei weiter die Attraktivität steigern.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung

vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich dienen 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.

12.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz wurden berücksichtigt.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet befinden sich nicht im Planungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ liegt in einer Entfernung von ca. 200 m und ist durch Bebauung vom Geltungsbereich getrennt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Gebiet sind direkte und zusätzliche Wirkungen durch die Aufstellung des B-Planes ausgeschlossen.

Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm, Natura 2000 sowie kartierte Biotope befinden sich nicht im direkten Planungsbereich. Das nächste Biotop befindet sich östlich des Planungsbereiches in einer Entfernung von ca. 200 m. Es trägt die Nummerierung 6638-1115 und ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsam erfasst. Es handelt sich im Wesentlichen um Ufergehölze, Röhrichsäume und wasserpflanzenreiche Abschnitte der Naab oberhalb von Schwandorf.

Landesplanung / Regionalplanung / übergeordnete Vorgaben

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Ziele der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, sowohl des Landesentwicklungsprogramms, als auch des Regionalplans werden unter Kap 3.1 in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 "Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße" detailliert dargestellt und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt. Auf das Kapitel 3.1 wird verwiesen.

Landschaftsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist der Geltungsbereich aktuell als Wohnbaufläche dargestellt.

Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	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
Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden

Berücksichtigung	Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und Festsetzung einer Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen als Arrondierung der Siedlung in Randlage. Einhaltung der erforderlichen Abstände gegenüber Emittenten.
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Festsetzungen zu durchlässigen Belägen, ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung, Vorreinigung und Drosselung vor Ort. (Hochwasserschutz)
Natur- und Landschaftsschutz	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 Biotop oder nennenswerte Gehölzbestände. Festsetzung von Randeingrünungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

12.4 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

12.4.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

12.4.1.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und Südosten grenzen Wohnnutzungen an. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern.

Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Da in der näheren Umgebung des Planungsgebietes kein Gewerbegebiet oder Bahnstrecken bestehen, sind Lärmimmissionen nur bedingt zu erwarten.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

12.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2023).

Als potenzielle natürliche Vegetation bezeichnet man den Endzustand der Vegetation, den man ohne menschliche Eingriffe im jeweiligen Gebiet erwarten würde. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Aufgrund menschlicher Einflüsse und Nutzung weicht die heutige Vegetation in der Regel von der potenziell natürlichen Vegetation ab.

Die zu überplanende landwirtschaftliche Fläche ist überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist somit anthropogen überprägt und setzt sich aus wenigen Arten zusammen. Das Planungsgebiet weist daher für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

In die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen, die zur Eingrenzung des bestehenden Bolzplatzes dienen, wird nicht eingegriffen. Die Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.

Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde sind innerhalb des Geltungsbereiches keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzenarten zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch die Planung ein oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgelöst werden.

Aufgrund der beschriebenen Strukturarmut bietet das Planungsgebiets des Bebauungsplanes nur geringwertigen Lebensraum für Tierarten. Daher ist davon auszugehen, dass seltene bzw. gefährdete Arten im Bereich der Planung nicht vorkommen. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der wertvollen Lebensräume oder kartierter Biotope durch das Vorhaben abzuleiten. Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nach derzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

In Absprache mit der uNB wurde eine Potentialanalyse in Auftrag gegeben. Das beauftragte Büro Neidl und Neidl, Sulzbach-Rosenberg kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger allgemein häufiger Brutvogelarten auszugehen. Geeignete Habitatstrukturen für streng geschützte Insekten-, Amphibien-, Reptilien-, und Säugetierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung, der Kulissenwirkungen durch den Bolzplatz und die Siedlung wird ein Vorkommen der Feldlerche im Geltungsbereich und dem nahen Umfeld ausgeschlossen.

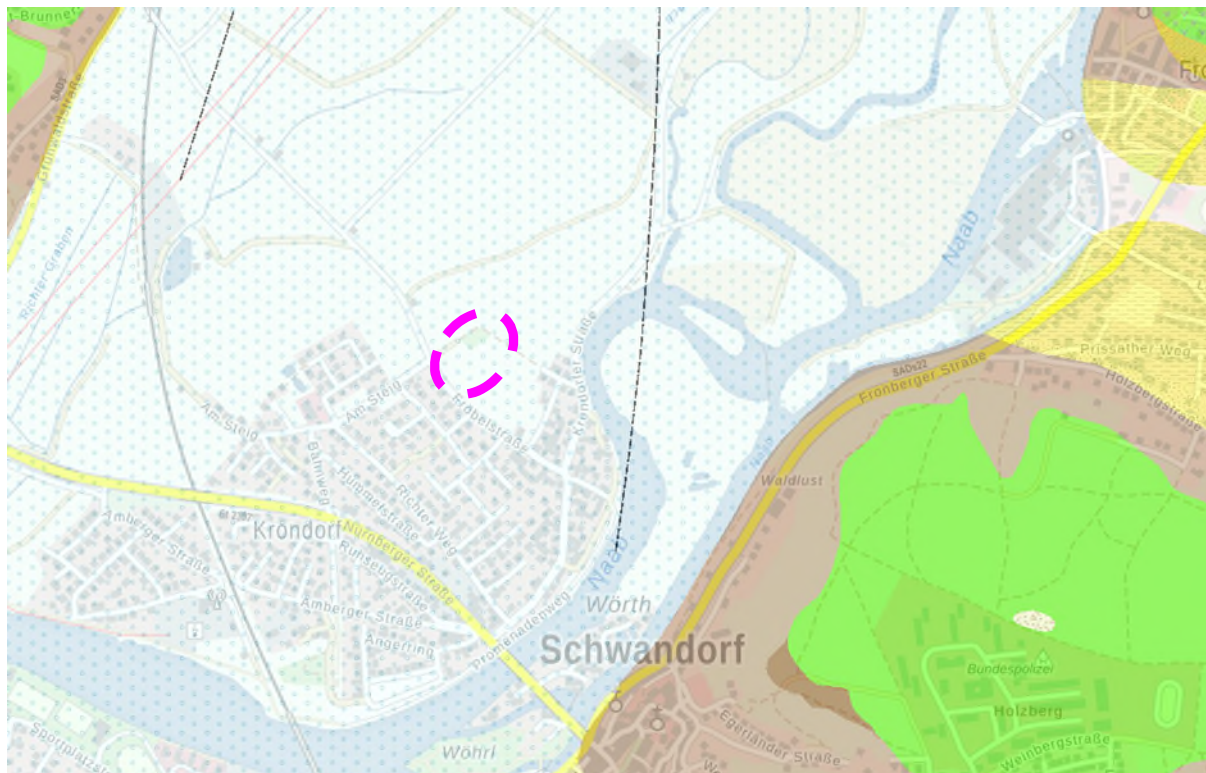
Zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Fensterfronten wäre die Maßnahmen aV 4 notwendig. Eine geeignete Maßnahme zur Unterbindung einer Ausleuchtung nach oben bzw. in die umliegenden Grünland- und Ackerflächen wäre die Maßnahme aV 3. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG während der Bauphase ausschließen zu können, sind die Maßnahmen aV 1 und aV 2 einzuhalten.

Die Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass streng geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht betroffen sind. Bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind einzelne Brutpaare von wenigen heckenbrütenden Vogelarten in den Gehölzen zu erwarten, die zu den allgemein häufigen und weit verbreiteten Vogelarten zählen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann aufgrund des dargestellten Bestands durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht eintreten. Durch Neuanpflanzungen von Gehölzen wird für diese Arten die Situation nicht verschlechtert.

CEF- und FCS-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.4.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß geologischer Karte des LFU liegen folgende unterschiedliche Einheiten vor:



Geologische Karte, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Legende	Legendentext (kurz)	Legendentext (lang)	Stratigraphie
	Flussablagerung, holozän	Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel	Holozän

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel aus dem geologischen Zeitalter des Quartär.

Bodenerkundung: Zur genaueren Bestimmung wurden durch die Trossmann Beraten und Planen GmbH Aufschlüsse des Bodens in Form von Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen vorgenommen.

Die erkundeten Böden lassen sich grundsätzlich in drei Schichtpakete gliedern:

- Bodenschicht 1 – Mutterboden:
In dem Bereich der Aufschlüsse ist eine ca. 5 cm bis 30 cm mächtige Mutterbodenauflage vorhanden.
Es ist anzumerken, dass gemäß §202 BauGB der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten werden soll und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.
- Bodenschicht 2a– Sande:
Unter der Mutterbodenauflage konnten im Bereich der Aufschlüsse RKS 1 bis RKS 2 bis zu einer Tiefe von 1,20 cm, unterhalb der bindigen Sande der Bodenschicht Nr. 2b (RKS4) bzw. im Bereich der Aufschlüsse RKS3 und RKS5 bis zur Endteufe von 3,00 m unter Grund kiesige Sande erkundet werden. Die Sande weisen überwiegend mitteldichte Lagerungsverhältnisse auf. Die Böden können nach DIN 18196 den Bodengruppen SU/ST/SE/SI zugeordnet werden. Es handelt sich dabei gemäß DIN 18300 um die Bodenklasse 3.
- Bodenschicht 2b – bindige Sande:

Mit dem Aufschluss RKS 4 wurden unter der Mutterbodenauflage bis zu einer Tiefe von 1,40 m bindige Sande vorgefunden. Gemäß DIN 18196 können diese den Bodengruppen SU*/ST* zugeordnet werden. Laut DIN 18300 sind die Böden der Bodenklasse 4 zuzuordnen. Diese Böden sind als witterungsempfindlich einzustufen. Es gilt zu beachten, dass bei Wasserzutritt, Belastung sowie Entspannung erhebliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Eigenschaften auftreten können. Es kann in diesem Falle eine Zuordnung der Bodenklasse 2 erfolgen.

- Bodenschicht 3 – Kiese:

Unter den Sanden der Bodengruppe 2a konnten an RKS 1 und RKS 2 bis zur Endteufe sandige Kiese vorgefunden werden. Die Kiese weisen mitteldichtedichte bis im weiteren Tiefenverlauf sehr dichte Lagerungsverhältnisse auf. Die vorgefundenen Böden können nach DIN 18196 den Bodengruppen GU/GT/GI/GW zugeordnet werden. Es handelt sich dabei gemäß DIN 18300 um die Bodenklasse 3.

Auf die konkreten Ausführungen im geotechnischen Bericht der Trossmann Beraten und Planen GmbH Nr. BO-23-0104 vom 30.09.2023, der dem Bebauungs- und Grünordnungsplan beiliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

(vgl. Anlagen zum Bebauungsplan - Baugrundgutachten)

Bodenschätzungskarte:

Die Bodenschätzungskarte des LFU gibt für den Planungsbereich Böden mit schwach lehmigen Sanden mit der Zustandsstufe 3 an. Nach geologischer Entstehung handelt es sich hierbei um Alluvium, die junge Schwemmlandböden in den Talniederungen sind. Es wird durchschnittlich eine Bodenzahl von ca. 41 und eine Ackerzahl von ca. 39 erreicht.

Bodenfunktionsbewertung

Der Boden als oberster, belebter Teil der festen Erdkruste ist neben Luft und Wasser wichtige Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.

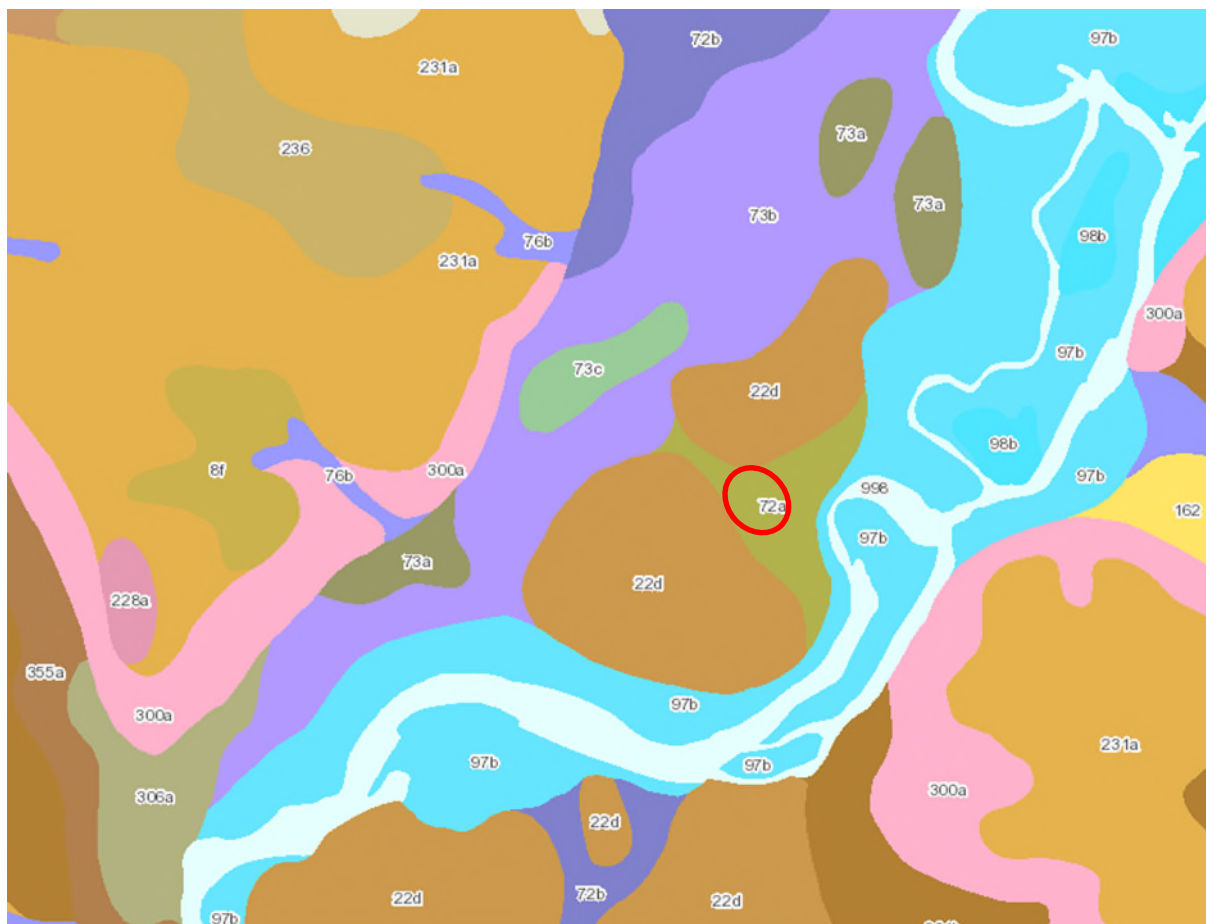
Der Boden setzt sich aus anorganisch-mineralischen und organischen Stoffen, aus Bodenlebewesen, Wasser und Luft zusammen.

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Die Grundlage dieser Bodenfunktionsbewertung stellt der Leitfaden des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Standort für Bodenorganismen
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
4. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat),
5. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
6. Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden,
7. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Das Bundesbodenschutzgesetz schützt diese wertvollen Bodenfunktionen. Mit Bodenfunktionskarten wird die Leistungsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der folgenden Übersichtsbodenkarten i.M. 1:25.000 und weiteren flächig vorliegenden Informationen zu Umwelt und Standort. Gemäß Übersichtsbodenkarte des LFU ist im Planungsgebiet die Einheit 72a „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“.



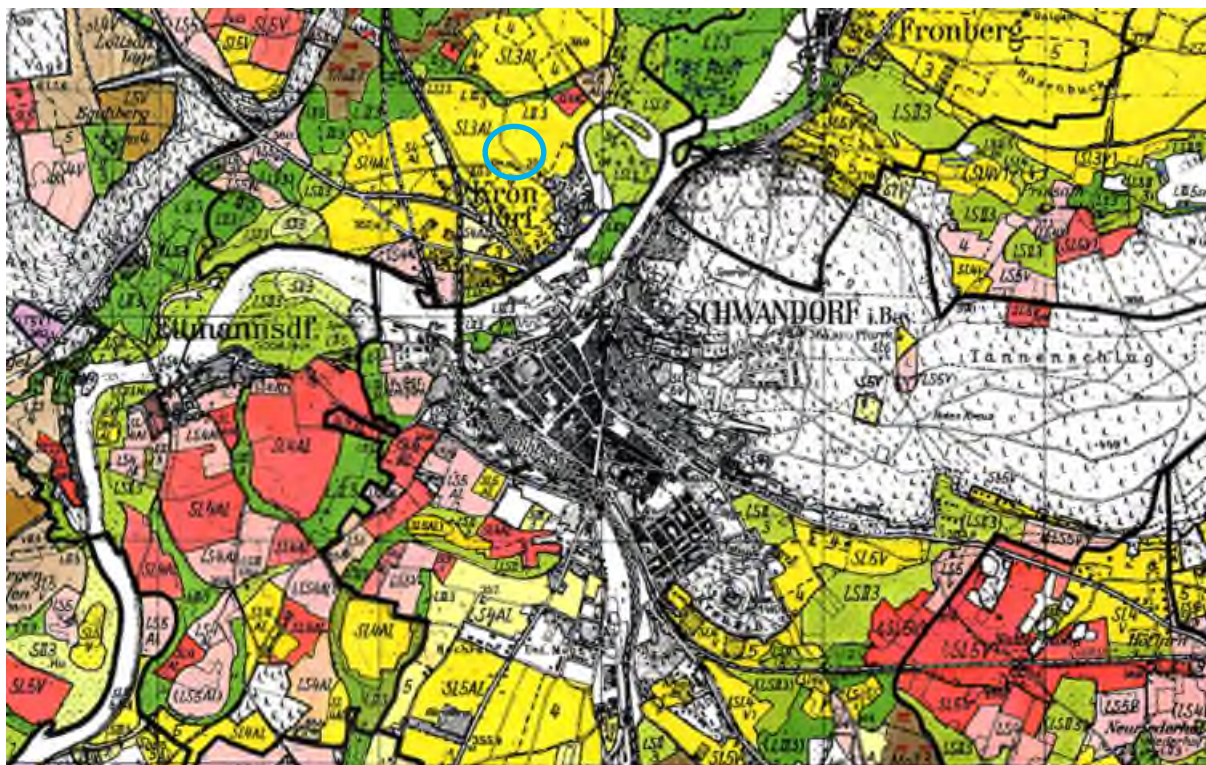
Übersichtsbodenkarte des LFU (unmaßstäblich)

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.

Bodenfunktionsbewertung

1. Der Boden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist einer der wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung und Entwicklung von Pflanzengesellschaften. Die Bewertung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation wird anhand des Kriteriums "**Standortpotenzial für die natürliche Vegetation**" vorgenommen.

Dabei werden durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt Standorttypen des Bodens ausgeschieden und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet.



1. Bodenart

a) für Acker

	Sande	(S)
	anlehmige Sande	(SI)
	lehmige Sande	(IS)
	Sandlöße	(SI, IS L0)
	stark lehmige Sande	(SL)
	sandige Lehme	(sL)

Bodenschätzungsübersichtskarte (Quelle: Bayern Atlas)

Leider können 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 Standorte 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.

Als **potentielle natürliche Vegetation** im Untersuchungsgebiet ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald kartiert.

2. Bodenorganismen sind ein wichtiger Bestandteil des Bodens und können zuverlässige Indikatoren für den Bodenzustand und die Bodenvitalität sein. Aufgrund der komplexen, zum Teil bisher unbekannten Wirkungszusammenhänge zwischen Boden und Bodenlebewesen, gibt es derzeit noch keine geeigneten, gut erfassbaren und aussagekräftigen Bewertungskriterien für den Boden als **Standort für Bodenorganismen**.

3. Anhand des Bewertungsverfahrens auf der Grundlage der Bodenschätzung ergibt sich im Durchschnitt bei den Ackerflächen ein Wert von 4, was ein hohes Retentionsvermögen klassifiziert. Bezüglich der **Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen** kann auch auf die Baugrunduntersuchung zurückgegriffen werden.

4. **Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe** (z.B. Nitrat) kann nicht bewertet werden, da hierfür die benötigten Bodenmessdaten fehlen.

5. Das **Rückhaltevermögen für Schwermetalle** ist laut Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung in der Wertklasse 4 bei den Ackerflächen und Grünlandflächen) einzuordnen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist als mittel bis hoch einzustufen. Die Methode ist nicht stoffspezifisch und kann wesentliche Einflussfaktoren der Schwermetallbindung nicht berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis kann daher nur orientierenden Charakter haben.

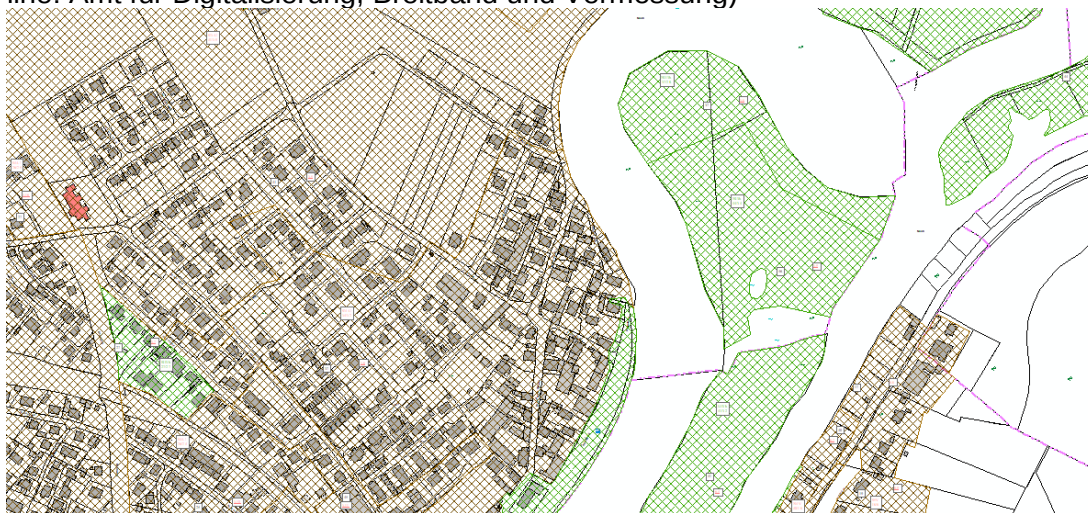
6. Bezüglich der Ertragsfähigkeit wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um SL3AI 41-39.

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskünfte:

SL3AI

- **SL** steht für die Bodenart anlehmige Sande.
- **Zustandsstufe 3** bedeutet, dass es sich um einen Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit handelt.
- **AI** steht für **Alluvium**. Dies sind junge Schwemmlandböden in den Talniederungen.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 41-39 vor. Somit ist die Ertragsfähigkeit relativ gering (Wertklasse 2) (laut Bodenschätzungsrahmen)

Durch genaue Bodenschätzungsdaten ergeben sich folgende Informationen: (Geodatenonline: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Bodenschätzung Plangebiet (maßstabslos)

SL3AI 41-39 (Anlehmige Sande, Zustandsstufe 3, Alluvium, Bodenzahl:41, Ackerzahl:39)

Die vorliegenden Böden im Bereich des Plangebietes haben hinsichtlich des **Umweltschutzes** (hier charakterisiert durch **Seltenheit und Nutzungsvielfalt**) eine geringe Wertigkeit. Die Empfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist schon durch ihren anthropogen beeinflussten Charakter (langjährige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung) gering. Im Bestand handelt es sich gemäß Leitfaden um Flächen mit anthropogen überprägten Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

7. Die Funktion des Bodens als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte** ist in diesem Fall als gering einzustufen. Als kulturelles Schutzgut liegt im Untersuchungsgebiet gemäß Bayerischen Denkmaltatlas das Bodendenkmal D-3-6638-0091 „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit.“

Umweltwirkungen des Vorhabens

Auswirkungen Baubedingt:

Es werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster kommt es zunächst vollflächig zum Verlust der natürlichen Bodenschichten.

Maßnahmen:

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder abgedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Die durch Baustellenverkehr verursachten Verdichtungen können durch entsprechende Baustellenorganisation vermieden werden.

Auswirkungen Anlage-/Betriebsbedingt:

Im Bereich der Gebäude, sowie auf den Flächen für die interne Erschließung gehen alle Bodenfunktionen durch Versiegelung dauerhaft verloren, hier ist keine Versickerung mehr möglich. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen betriebsbedingt versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Verringerung der Versiegelung, können die Auswirkungen weiter vermindern.

Maßnahmen:

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen.

Weitere Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mittel einzustufen.

12.4.1.4 Schutzgut Fläche

In der aktuellen Fassung des BauGB ist nun auch das Schutzgut Fläche mit in die Bewertung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben einzubeziehen. Dieses Schutzgut zielt insbesondere auf die Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahme für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen ab. Derzeitig wird die Fläche aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet ist eine leichte Vorbelastung des Schutzgutes vorhanden, da es sich um einen Standort am Rand der Ortslage handelt.

12.4.1.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiets. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Laut der Stellungnahme von Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 23.11.2022 sind im südwestlichen Bereich des Grundstücks bei einem hundertjährigen Ereignis (HQ100) Wassertiefen von bis 0,50 m zu erwarten. Maßgeblich ist die Wasserspiegelkote von 356,95 m ü. NN.

Oberflächengewässer unter Dauerstau sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. (Vermessung Plangebiet) Hinsichtlich der hydrogeologischen Eigenschaften ist mit einem ergiebigen, wirtschaftlich lokal bedeutendem Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hohe Durchlässigkeit zu rechnen. Es liegt sehr geringes Filtervermögen vor. Bei erhöhtem Feinkornanteil kann auch mit hohem Filtervermögen gerechnet werden. Bei den Erkundungen wurden Wasserzutritte festgestellt. Ein genauer Grundwasserstand konnte nicht ermittelt werden. Lokal vorkommende Schichtenwässer können nicht ausgeschlossen werden. Bei etwaigem Schichtwasserzutritt und/oder Zutritt von Oberflächenwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand angenommen, dass eine offene Wasserhaltung mittels Pumpensämpfe und Längsdrainagen ausreichend ist. (vgl. Geotechnischer Bericht vom 30.09.2023)

12.4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Als klimatische Werte sind die Jahresmitteltemperaturen von 7-8°C, Jahresniederschläge von 650 bis 750mm sowie ein Trockenheitsindex von 35-40mm/C zu nennen.

Es besteht eine gut durchlüftete Lage. Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Krondorf.

Das Plangebiet spielt als Landwirtschaftsfläche für Kaltluftentstehung eine Rolle. Diese Flächen des Areals kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Die Flächen sind jedoch kein Teil bestehender, größerer Kaltluftleitbahnen und sind unter Berücksichtigung umliegender Acker- und Grünlandflächen als vertretbar zu betrachten.

Südlich verläuft die Fröbelstraße als Zubringer zur Kreisstraße SAD3. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und die Landwirtschaftliche Nutzung. Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Betriebe sind im Umfeld nicht bekannt. Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor.

12.4.1.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung

Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsfläche. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Krondorf. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Grünland genutzt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein bestehender Spielplatz; dieser ist mit Hecken eingesäumt. In diese Gehölzbestände wird nicht eingegriffen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

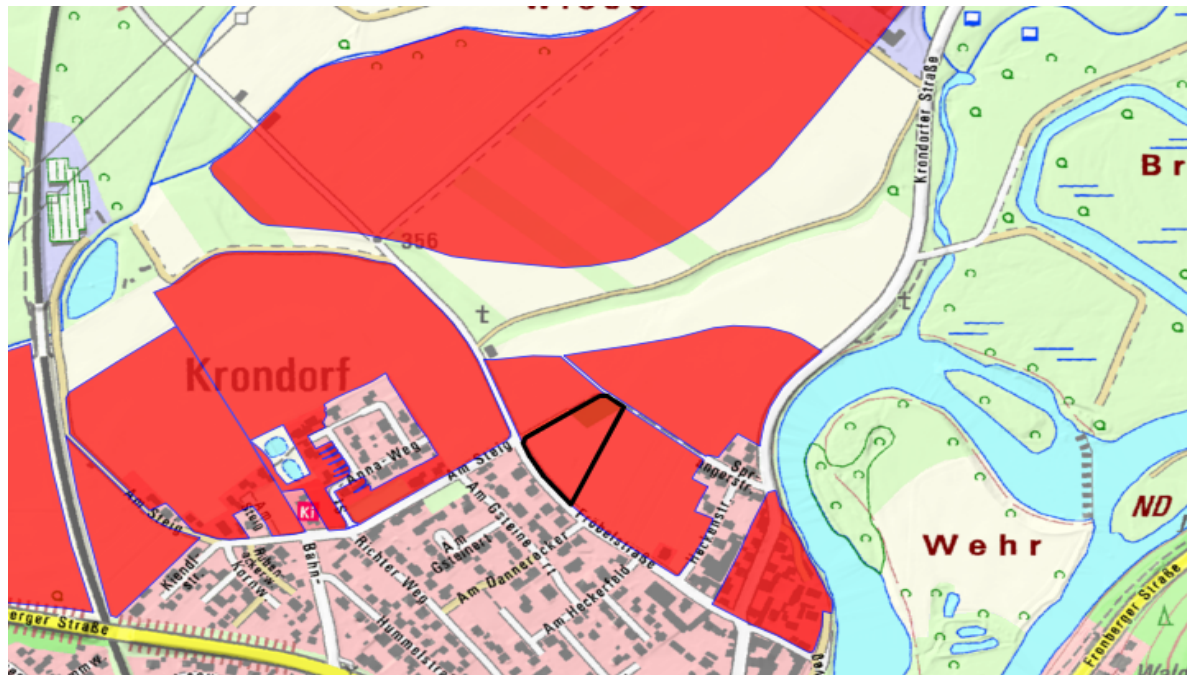
- im Norden von landwirtschaftlicher Fläche
- im Süden von der Fröbelstraße und privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung
- im Osten von landwirtschaftlicher Fläche und privaten Grundstücken mit bestehender Bebauung, dahinter verläuft die Naab
- im Westen von privaten Grundstücken mit bestehender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

Das Gelände des Plangebiets ist relativ eben und fällt von Nord-Osten in Richtung Süd-Westen ab.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

12.4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als kulturelles Schutzgut liegt im Untersuchungsgebiet gemäß Bayerischen Denkmaltatlas das Bodendenkmal D-3-6638-0091 „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit.“



Bodendenkmäler: rot schraffiert; Geltungsbereich: schwarz umrandete Fläche.
Quelle: Bayern Atlas

12.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach Entwurf zum Bebauungsplan möglichen, bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

12.5.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Die durch die Realisierung des Baugebiets beanspruchten Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sind für dieses Schutzgut hingegen von höherer Bedeutung. Im Bebauungsplan werden diese Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt. Durch den geplanten Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände wird ein bereits bestehender Lebensraum mit ökologischem Entwicklungspotenzial geschützt.

Infolge der Lärmbelastigung bei Baumaßnahmen werden Tiere vorübergehend beeinträchtigt. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist jedoch für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von dem Baugebiet nicht betroffen.

Durch die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen könnten Lebensraumverbünde und Wanderkorridore von Tieren beeinträchtigt werden. Überregional bedeutsame Wanderkorridore sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Dem Verlust an Lebensraum, der mit der Beanspruchung als Bauflächen unvermeidbar verbunden ist, steht die Aufwertung im Bereich der Randbereiche und der westlich gelegenen Ausgleichsfläche gegenüber.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

aV 1: Erhaltung und Schutz der bestehenden Gehölze

Die den Bolzplatz umrahmenden Gehölze (vgl. BBP) sind unbeeinträchtigt zu erhalten, und während der Bauphase mit einem Bauzaun gemäß DIN 18920 zu schützen.

aV 2: Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Gehölzentnahme und Rückschnitt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. (§ 39 BNatSchG).

aV 3: Energieeffiziente und insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen.

Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Ausleuchtung in die an den Planungsbereich angrenzenden, naabseitigen Acker- und Grünlandflächen ist nicht zulässig.

Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten: Mehr kleinere Leuchten, die jeweils eine kleinere Fläche abdecken als wenige große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten. Leuchten nicht höher als unbedingt nötig anbringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten.

Leuchtentyp: Licht sollte nur nach unten abgestrahlt werden. Geschlossene Gehäuse, die nicht wärmer als 60 °C werden. Abschirmung nach oben und an den Seiten, das Licht sollte nicht weiter als horizontal ausgestrahlt werden ("Full-Cut-Off-Leuchten"), vgl. Abbildung 4.

Leuchtmittel: Lichtspektrum sollte zwischen 490 und 900 nm (besser 700 nm) liegen, sodass das Licht einen möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweist. Warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin. Weitere Hinweise sind beispielsweise in folgenden Publikationen zu finden:

- Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung Handlungsempfehlungen für Kommunen (2020). Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUV).
- Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (2019). Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstraße 110, 53179 Bonn.

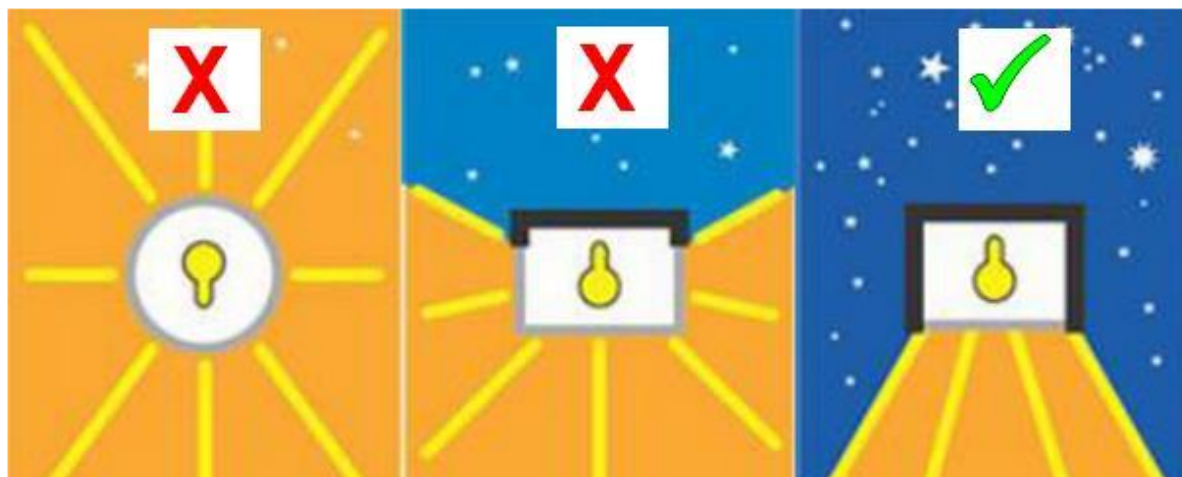


Abbildung 4: Schematische Darstellung der Ausleuchtung in Abhängigkeit von der ver-

wendeten Abschirmung des Leuchtmittels. Links: Ohne Abschirmung, Mitte: Unzureichende Abschirmung. Rechts: Ideale Abschirmung mit nur nach unten gerichtetem Lichtkegel.

aV 4: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag an Glasfassaden

Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al., 2022) zeigt viele Beispiele für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, vgl. Tabelle 1 und Tabelle 2) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden. Dies kann insbesondere erreicht werden

- durch geringe Fenstergrößen
- Vermeidung von vollständig verglasten Fassaden oder Fensterfronten sowie von weitgehend entspiegeltem Glas.
- In besonderen Fällen können zertifizierte Muster auf größeren Fenstern oder Glasfronten eine hohe Vermeidung von Vogelschlag bewirken.

(siehe Anlage 4, Naturschutzfachliche Potentialanalyse vom 31.01.2025)

Ergebnis

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht nicht zu prognostizieren.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden unter Punkt 11.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung näher benannt.

12.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Schutzgut „Boden“

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der einzelnen Parzellen besteht in Grundzügen und wird im Zuge der weiteren Planungsebenen intensiviert. Es sind u.a. Abflussbeiwerte entsprechend der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Punktuelle Aufschlüsse des Bodens wurden durch die Trossmann Beraten und Planen GmbH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen. Die Ergebnisse der Felderkundungen bestätigten im Wesentlichen die zu erwartende Schichtung. Konkrete Einzelheiten können dem geotechnischen Bericht Nr. BO-23-0104 vom 30.09.2023 entnommen werden.

Durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird ein Eingriff in den Boden weitestgehend verringert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

12.5.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Durch die vorgesehene Aufstellung des Bauleitplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt. Die geplante Versiegelungsfläche (Gebäude, Verkehrswege, Spielfläche) beträgt etwa 6.400 m². Der Flächenverbrauch ist hoch, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind erheblich.

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept der Baugebietsflächen einbezogen werden.

Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme durch die Neuversiegelung werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es wird ein Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht.

Durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen wird die Ressource Fläche geschont.

Ergebnis:

Aufgrund des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen wird von einer mittleren Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

12.5.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Bei Versickerung von Oberflächenwasser in der Betriebszeit der Nutzungen, sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten. Angaben zu ggf. bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Oberflächenwasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind derzeit nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen für die Höhe des Erdgeschossfußbodens vor (Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Meter über NHN als Mindestmaß). Damit soll sichergestellt werden, dass keine Räume mit schutzwürdigen Nutzungen im Falle eines Hochwassers überflutet werden.

Die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes im Raum Schwandorf fand im Jahr 2005 statt. 2015 wurden seitens der bayerischen Vermessungsverwaltung neue DGM-Daten für dieses Gebiet veröffentlicht. Es wurde festgestellt, dass diese neueren Daten in manchen Bereichen zum Teil von den alten, in Bezug auf die Höhe, abweichen. Besonders im Randbereich des Überschwemmungsgebietes kann dies dazu führen, dass Gebiete, die vorher überschwemmt waren nun nicht mehr überschwemmt sind, oder auch umgekehrt. Es wird daher beabsichtigt,

das Überschwemmungsgebiet der Naab zu aktualisieren. Dies wird jedoch aufgrund des großen Aufwands der Ermittlung voraussichtlich erst in ca. 2 Jahren abgeschlossen sein.

In der Planzeichnung wird darüber hinaus das Überschwemmungsgebiet als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der verlorengegangene Retentionsraum kann durch eine städtische Poolfläche ausgeglichen werden. Die Maßnahme wurde am Schwarzbach bei Grain umgesetzt.

Ergebnis

Es sind, durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen, Umweltauswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

12.5.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“

Durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Die zusätzlichen Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage nicht als erheblich zu erwarten.

Durch die Bepflanzung und der damit verbundenen Beschattung ergeben sich wiederum eine geringfügige, abkühlende Wirkung. Die Flächen sind kein Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen und sind unter Berücksichtigung umliegender Acker- und Grünlandflächen als vertretbar zu betrachten.

Während der Bauphase sind geringfügige Staubentwicklungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

12.5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild, Landschaft und Erholung“

Die ohnehin intensiv landwirtschaftlich genutzte und strukturarme Flur wird in ihrer Qualität durch das neue Baugebiet nicht relevant in ihrer Qualität verändert.

Die neu entstehende Situation wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingußung an der Südwestseite) in den neuen Gesamtkontext weitgehend eingebunden. Die neu entstehenden Baukörper werden jedoch nur im Kontext mit den bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ästhetische Verluste entstehen durch bauliche Anlagen, wenn die elementaren Maßverhältnisse in einer Landschaft missachtet werden. Der Höhenmaßstab wird durch die geplanten Bauhöhen aufgrund der Vorbelastungen nicht verletzt.

Ergebnis:

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Randeingußungen, als gering einzustufen.

12.5.7 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet befinden sich nicht im Planungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“ liegt in einer Entfernung von ca. 200 m und ist durch Bebauung und Landwirtschaftliche Flächen vom Geltungsbereich getrennt. Das FFH-Gebiet in unmittelbarer Nähe wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Umfeld durch die Aufstellung des B-Planes nicht beeinträchtigt.

12.5.8 umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“

Durch die planungsrechtlich vorbereitete Bebauung kann im Vergleich zum bisherigen Zustand geringfügig mehr Verkehr verursacht werden. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets führt dies jedoch nur zu einer äußerst geringfügigen und somit vernachlässigbaren Erhöhung der Immissionen im Bestand. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen [...] durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.“

Baubedingt kann es durch die Bebauung kurzzeitig zu erhöhter Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen zu geringen Lärmimmissionen. Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor.

Von den Nutzungen sind keine nennenswerten Geruchsemissionen zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden keine für die örtliche Naheerholung bedeutsame Strukturen oder Funktionen gestört.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

12.5.9 umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal D-3-6638-0091 „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit, welches nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen wird.

Nach Art. 7 DschG ist im Vorfeld für Eingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde für die Maßnahme durch den Vorhabenträger einzuholen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur-/ und Sachgüter sind bei Beachtung der Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

12.5.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle und Abwasser werden ordnungsgemäß entsorgt.

12.5.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

12.5.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist der Geltungsbereich aktuell als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich der Planung sind keine Landschaftsplanerische Maßnahmen dargestellt. Wasser, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt.

Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist gemäß § 50 Satz 2 BImSchG bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Gebiete mit nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.5.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das (Mikro-)Klima. Diese bekannten Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern wurden, soweit sie im Zusammenhang mit der Planung relevant sind, in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

12.5.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht anzunehmen. Daher sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandsituation unverändert.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Ein Defizit an adäquater Versorgung der Bevölkerung mit Kindergartenplätzen bliebe ebenfalls bestehen.

12.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Nachfolgend soll dargestellt werden welche Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen in der Planung getroffen wurden, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen

12.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Maßnahmen ergriffen, um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren:

Schutzgut Menschen und Menschliche Gesundheit

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände
- Festsetzung von Grünflächen (Sicherung der Biotopverbindung)
- Festsetzungen zur Eingrünung der Randbereiche als Lebensraum für Kleintiere und Nistmöglichkeit für Vögel
- Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit
- Energieeffiziente und insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen
- Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag (siehe Anlage 4, Naturschutzrechtliche Potentialanalyse vom 31.01.2025)

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzungen versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung der maximalen Versiegelung der Baugrundstücke
- Festsetzungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert

Schutzgut Wasser

- Erhalt der vorhandenen Vegetation als Verdunstungsfläche
- Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen
- Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung
- Festsetzungen zur Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen (Offenhaltung der Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser)

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzflächen
- Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzgut Luft/Klima

- Festsetzungen zur Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen als Beitrag zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas
- Festsetzungen einer maximalen Versiegelung sowie festgesetzte Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung tragen zur Reduzierung des Aufheizens der Fläche bei.

12.7.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 durchgeführt.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

- Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung
- Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4 Bewertung des Ausgleichs

12.7.2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Bewertung des Ausgangszustandes

Schutzgut	Beschreibung	Einstufung (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)
Arten und Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Äcker Sportanlagen	geringe Bedeutung
	Standortgerechte Gehölzstrukturen, die zum Erhalt festgesetzt werden.	mittlere Bedeutung
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung
Wasser	Landwirtschaftliche Flächen	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen	geringe Bedeutung

12.7.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

Im vorliegenden Fall liegt die GRZ und damit die Eingriffsschwere bei Flächen für den Gemeindebedarf „Kindertageseinrichtung“ bei 0,8. Die Einstufung des Ausgangszustandes erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) in die Kategorie „BNT“ mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung“ (1-5 WP). Es bleibt der Gemeinde gemäß Leitfaden gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzrechtlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint. Statt der pauschalen Einteilung wird der tatsächliche Biotop- und Nutzungstyp (BNT) gemäß Biotopwertliste angesetzt. In diesem Fall liegt als Ausgangszustand A11, Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation vor. Dieser wird mit 2 WP bewertet. (siehe Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), S. 17) mit Stand vom 28.02.2014.

12.7.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

12.7.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen zur Anwendung des Planungsfaktors

Zu den Anforderungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 werden die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) in der vorliegenden Bauleitplanung gegenübergestellt:

Schutzgut Arten und Lebensräume	Umsetzung
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	ja
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	ja
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	ja
Schutz erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920 und ZTV Baumpflege)	ja
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	ja
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	ja
Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	ja
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	ja
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	ja
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	ja

Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	ja
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Beweg	ja
Schutz Boden und Fläche	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	ja
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	ja
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	ja
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	ja
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	ja
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	ja
Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	ja
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades • effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) • geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse • höherer Bebauung (höhere GFZ)	nein
Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung • Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen • effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	nein
Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	nein
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen • effiziente interne und externe Verkehrserschließung • effiziente technische Infrastruktur	nein
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung • Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	nein
Schutzgut Klima/Luft	
Erhalt von Luftaustauschbahnen	ja
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen	ja
Schutzgut Landschaftsbild	

Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: • naturnahe Gewässerufer • markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) • Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen • Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	ja
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	ja

Folgende Maßnahmen sind bei der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen und können daher beim Planungsfaktor angerechnet werden. (vgl. Tabelle 2.2 Leitfaden: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahme	Umsetzung
Arten und Lebensräume	Naturnahe Gestaltung und naturschonende Pflege der öffentlichen Grünflächen mit gebietseigenen, standortheimischen Laubbäumen aus dem Vorkommensgebiet 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (BMU 2012)	Sicherung durch Festsetzungen
	optisch wirksame Eingrünung von Wohnwegen, Parkplätzen	Sicherung durch Festsetzungen
	Erhalt und Schutz in der Bauphase (DIN 18920) der bestehenden Gehölzstrukturen	Sicherung durch Festsetzungen

Für die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung des Eingriffs wird ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt.

12.7.2.3.2 Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf wird gem. Abb. 8 Leitfaden ermittelt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Als Eingriffsfläche werden alle Flächen mit Ausnahme der Aufwertungsfläche, der Flächen ohne Eingriff, den bestehenden Straßenverkehrsfläche sowie des bestehenden Bolzplatzes angesetzt.

Bezeichnung	Fläche (m2)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)	5.484	2	0,8	8.774
Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)	379 (Spielplatz)	2	0,8	606
Summe:	5.863			9.381
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
- naturnahe Gestaltung und naturschonende Pflege der öffentlichen Grünflächen mit gebietseigenen, standortheimischen Laubbäumen aus dem Vorkommensgebiet 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (BMU 2012) - optisch wirksame Eingrünung von Wohnwegen, Parkplätzen - Erhalt und Schutz der Bauphase (DIN 18920) von bestehenden Gehölzstrukturen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzungen in B-Plan	
Summe (max. 20 %)			10% (938WP)	
Summe Ausgleichsbedarf			8.443 WP	

12.7.2.4 Bewertung der internen Ausgleichsfläche

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	mesophile Hecken	10	660	8	5.280
A2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B 31	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	9	926	7	6.482
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									WP 11.762
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						11.762 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						8.443 WP			
Differenz						+3.134 WP			

Nach Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und –umfangs verbleibt gemäß der Bilanzierung ein Überschuss von 3.134 WP. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

12.7.2.5 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1:

Die Ausgleichsfläche A1 von ca.660 m² befindet sich im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel wird mesophile Hecke mit Altgras- und Saumbereich festgesetzt.

Herstellung und Pflege der mesophilen Hecke mit Altgras- und Saumbereich

- Anlage einer zweireihigen mesophilen Hecke mit Altgras- und Saumbereich im westlichen Randbereich des Plangebiets.
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten
- Die Strauchpflanzungen sind mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen
- Pflanzenauswahl: siehe Pflanzenraste im Bebauungsplan

- Herkunft: Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"
- Die Pflanzenqualität gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.
- Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 – 100
- Pflanzraster: Abstand der Reihen 1,5 m,
Abstand der einzelnen Pflanzen zueinander 1,5 m
- Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

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

Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Altgras- und Saumbereiche zu entwickeln. Diese Saumbereiche sind extensive abschnittsweise durch einschürige Mahd (nicht vor Juli) zu pflegen. Das abfallende Schnittgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Ausgleichsfläche A2:

Die Ausgleichsfläche A2 von ca. 926 m² (ohne Weg) befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziel werden Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten im Komplex mit extensiv genutztem Grünland festgesetzt.

Herstellung und Pflege der Einzelbäume

- Bepflanzung der Ausgleichsfläche A 2 mit Einzelbäumen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten.
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten
- Pflanzenauswahl: siehe Artenliste im Bebauungsplan unter Punkt 7.6
- Herkunft: Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"
- Die Pflanzenqualität gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.
- Mindestqualität: Stammumfang 16/18 cm
- Pflanzabstand: 10 Meter

Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen. In den ersten fünf Jahren erfolgt eine regelmäßige Kontrolle der Entwicklung der Bäume und gegebenenfalls ein Lenkungs- und Erziehungschnitt einmal jährlich. Danach erfolgt ein Rückschnitt nach Bedarf alle fünf bis zehn Jahre.

Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut aus dem UG19 als Extensivgrünland zu entwickeln. Dies kann alternativ auch über eine Mahd-
gutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche erfolgen.

Diese Bereiche sind extensive abschnittsweise durch einschürige Mahd (nicht vor Juli) zu pflegen. Das abfallende Schnittgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

12.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Standortprüfung erfolgt auf Flächennutzungsplanebene sowie den Vorgaben und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und der Regionalplanung (RP).

Große Teile des Stadtteils Krondorf sind bereits bebaut bzw. sind nicht im vorbereitenden Bauleitplan erfasst. Ein isolierter Standort in der freien Landschaft scheidet nach den Vorgaben des LEP aus.

Im Zuge der Vorentwurfsfindung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Grundstücksverfügbarkeit und des günstigeren immissionsschutztechnischen Verhaltens hat sich die Stadt Schwandorf für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnföällig weiterentwickelt werden. Ein gewünschter neuer Ortsrand kann aufgebaut werden.

Nach Punkt 11.6 erfolgt die Prüfung der Variante „Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes“.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestanden Planungsalternativen hinsichtlich der Höhenentwicklungen und Erschließungsvarianten hin zum Ortsrand. Diese hätten jedoch zu stärkeren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild geführt und wurden nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kommt als günstigste Variante die vorgesehene in Frage.

12.9 Zusätzliche Angaben

12.9.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Stadtplanungsamt zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgte eine Luftbilddauswertung mit ergänzender, im Verfahren fortgeführten, Geländeerhebungen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1, Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen und Daten wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in die Planung eingearbeitet. Die Umweltprüfung wurde entsprechend fortgeschrieben. Der vorliegende Umweltbericht stellt insofern die Fortschreibung während des gesamten Verfahrens dar.

12.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine.

12.9.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Auf Grund der Lage können dann negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist bei den Bauanträgen ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerungskonzeption zu legen sowie nach Starkregenereignissen der Vorortzustand zu kontrollieren. Ggf. sind die getroffenen Maßnahmen zu wild abfließenden Oberflächenwasser zu berichtigen.

Anlässlich der Lage am Ortsrand sollte eine Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung erfolgen. Ferner empfiehlt sich, die Entwicklung der Eingrünung in den ersten 5 - 7 Jahren im jährlichen Turnus zu überwachen um ggf. nachzusteuern.

Die Überwachung erfolgt durch die Stadt Schwandorf sowie durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt.

12.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Kindertageseinrichtung, die den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein nördlicher Randbereich des Stadtteils Krondorf gewählt. Somit wird eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit den Kindergartenplätzen gewährleistet. Das Vorhandensein ausreichender Betreuungsplätze für Kinder trägt zudem als weicher Standortfaktor zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Situierung eines Spiel- und eines Bolzplatzes soll hierbei weiter zur Steigerung der Attraktivität beitragen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Die Flächen des Geltungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen		Anlagenbedingte Auswirkungen		Betriebsbedingte Auswirkungen		Ergebnis
Boden	mittlere	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	gering bis mittel
Klima/Luft	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Kultur -und Sachgüter	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering

TEIL C: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1 – Geotechnischer Bericht

vom Ingenieurbüro Trossmann in der Fassung vom 30.09.2023

Anlage 2 – Berechnung des Retentionsvolumens

vom Ingenieurbüro Janka in der Fassung vom 21.08.2023

Anlage 3 – Lageplan zu den Standorten der Unterflurhydranten

vom Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf, Stand vom 03.11.2022

Anlage 4 - Naturschutzfachliche Potenzialanalyse

vom Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner in der Fassung vom 31.01.2025

Anlage 5 - Wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid gemäß § 78 Abs. 2 WHG

vom Landratsamt Schwandorf, Stand vom 13.03.2025

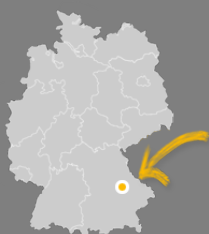
Abkürzungsverzeichnis

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

BGBI.	= <i>Bundesgesetzblatt</i>	km	= <i>Kilometer</i>
BImSchV	= <i>Bundesimmissionsschutzverordnung</i>	km ²	= <i>Quadratkilometer</i>
BLfD	= <i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</i>	kV	= <i>Kilovolt</i>
BNatSchG	= <i>Bundesnaturschutzgesetz</i>	LEP	= <i>Landesentwicklungsprogramm Bayern</i>
BNT	= <i>Biotop- und Nutzungstypen</i>	Lt.	= <i>laut</i>
B-Plan	= <i>Bebauungsplan</i>	m ü.NN	= <i>Meter über Normalnull</i>
		m	= <i>Meter</i>
bzw.	= <i>beziehungsweise</i>	m/s	= <i>Meter pro Sekunde</i>
ca.	= <i>circa</i>	m ²	= <i>Quadratmeter</i>
cm	= <i>Zentimeter</i>	max.	= <i>maximal, maximale</i>
dB	= <i>Dezibel</i>	Nr.	= <i>Nummer</i>
dB(A)	= <i>A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel</i>	NWFreiV	= <i>Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</i>
		ÖPNV	= <i>öffentlicher Personennahverkehr</i>
PlanZV 90	= <i>Planzeichenverordnung 1990</i>		
TA	= <i>Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)</i>		
TK	= <i>Telekommunikationsanlagen</i>		
TRENGW	= <i>Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</i>		

Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. 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) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) i. d. F. vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Der Umweltbericht in der Praxis/ Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Februar 2007)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Stand 01.06.2023
- 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)
- 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 2020/2021 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
- DGUV Information 202-023 (GUV-SI 8018), Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen; Herausgeber Bundesverband der Unfallkassen; Ausgabe: November 2006



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
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