

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und
Verwaltung“, am Brunnfeld
- BEGRÜNDUNG, UMWELTBERICHT -**

Vorhabensträger:

Gebr. Donhauser
Bau GmbH & Co. KG
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf



Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Geografische Lage, Topografie	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot	9
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
4. Städtebauliches Konzept.....	10
5. Wesentliche Auswirkungen	12
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur	12
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Denkmalschutz	13
5.4 Altlasten.....	14
5.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz	14
5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
5.7 Baugrund/ Boden.....	15
5.8 Wasser	15
5.9 Grünordnung	15
5.9.1 Leitziele der Grünordnung.....	15
5.9.2 Bedeutung für den Naturhaushalt	16
5.9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
6. ANLAGE - Umweltbericht	18
6.1 Beschreibung der Planung.....	18
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	18
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
6.1.3 Landschaftsplan.....	18
6.1.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	18
6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	18
6.2.1 Schutzgut Mensch	18
6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
6.2.3 Schutzgut Boden.....	19
6.2.4 Schutzgut Wasser.....	19
6.2.5 Schutzgut Klima / Luft	19
6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	20

6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
6.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	20
6.3.1	Schutzgut Mensch	20
6.3.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	21
6.3.3	Schutzgut Boden.....	21
6.3.4	Schutzgut Wasser.....	21
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft	22
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	22
6.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23
6.3.8	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	23
6.3.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	23
6.4	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	23
6.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	23
6.6	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	23

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung“, am Brunnfeld, ergibt sich aus dem Bedarf eines ortsansässigen Bauunternehmens, sich baulich zu erweitern und zu entwickeln.

Das Bauunternehmen ist derzeit in der Ettmannsdorfer Str. 47 in Schwandorf (Flurstück Nr. 498/2, Gemarkung Schwandorf) ansässig. Das aktuell genutzte Betriebsgelände umfasst bereits mehrere Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die Stellplätze sind jedoch nicht mehr ausreichend und bereits ausgelastet.

Die Firma konnte den steigenden Bedarf an Büroflächen durch das Aufstellen von Containern zwar temporär decken, allerdings sind auch diese mittlerweile ausgelastet und nicht mehr ausreichend.

Damit liegt der dringende Bedarf zur Erweiterung der Betriebsflächen konkret vor.

Die bereits vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude können jedoch weder durch einen Ausbau noch durch Aufstockung erweitert werden, da das städtebauliche Umfeld ebenfalls bereits bebaut ist und eine bauliche Entwicklung auf der Betriebsfläche nach dem Gebot des Einfügens verträglich mit der näheren Umgebung sein muss. Eine bauliche Erweiterung stünde hiermit in Konflikt.

Zudem könnte der erforderliche Stellplatzbedarf für Mitarbeiter und Besucher auf der derzeitigen Betriebsfläche, in Kombination mit einer baulichen Entwicklung, auch zukünftig nicht ausreichend gedeckt werden.

Nicht zuletzt erschwert die derzeit ungünstige Zufahrtssituation auf das Betriebsgrundstück, welche untergeordnet über eine Einbahnstraße erfolgt, eine Entwicklung zusätzlich.

Aus den o.g. Gründen sind innerhalb des aktuell genutzten Betriebsgeländes derzeit keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Bauunternehmen vorhanden.

Auch im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld ist eine Erweiterung aufgrund der bereits vorhandenen (Wohn-)Bebauung und Verdichtung nicht möglich, Nutzungskonflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen wären zu erwarten.

Aus diesem Grunde war die Firma bemüht, einen neuen Standort in ausreichender Größe und in sinnvoller Lage mit guter Anbindung zu finden. Nach erfolgreichen Grundstücksverhandlungen konnte eine Fläche auf dem Flurstück Nr. 1821/3 der Gemarkung Kronstetten für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit erforderlichen Stellplätzen erworben werden.

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Damit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Da bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, wurde seitens des Vorhabensträgers ein Antrag zur Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Flächen sowie die Sicherung der Erschließung. Für diese kann an vorhandene Infrastrukturen im Umfeld angebunden und diese sinnvoll erweitert werden.

Zweck der Bauleitplanung ist es, den Standort eines ortsansässigen Bauunternehmens in Schwandorf zu sichern und sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, um eine Abwanderung der Firma in eine andere Gemeinde zu vermeiden.

Mit der Bauleitplanung soll zudem das Sondergebiet „Brunnfeld“, welches im Osten angrenzt, sinnvoll erweitert und der Ortseingang von Schwandorf städtebaulich attraktiv gestaltet werden. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

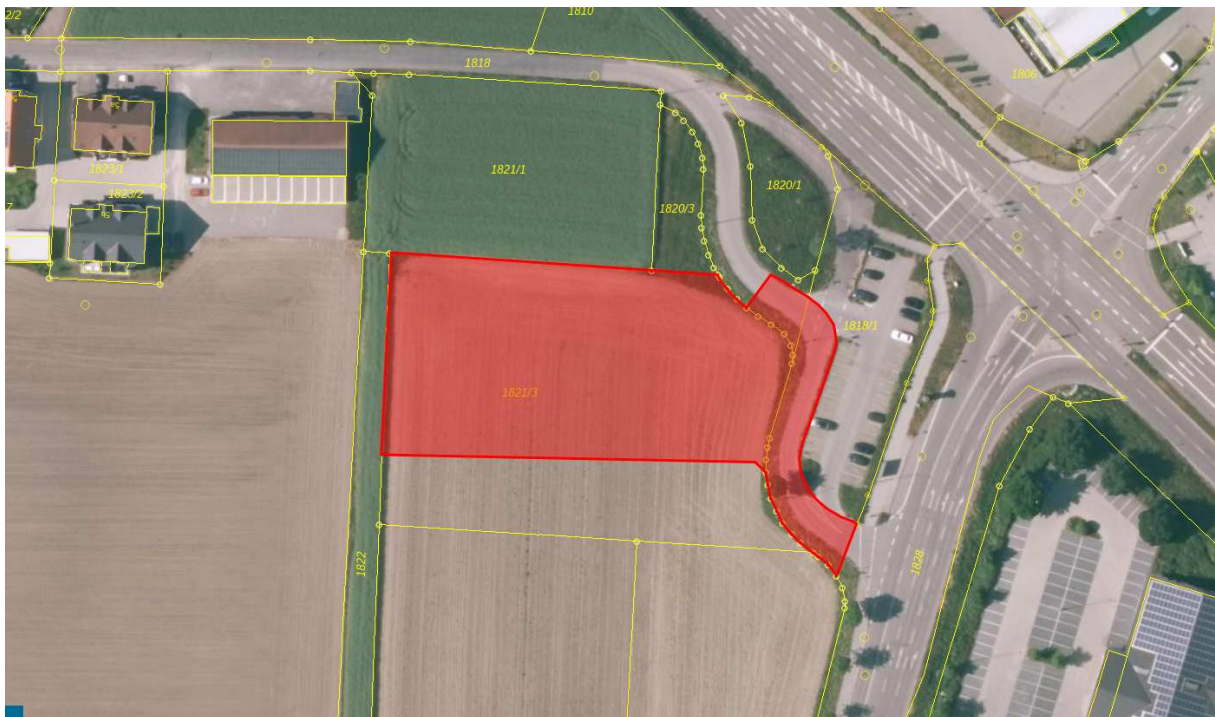
Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

2. Geografische Lage, Topografie

Die Planungsflächen befinden sich im Ortsteil Kronstetten, ca. 3,4 km südöstlich der Stadt Schwandorf.



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



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter Richtung Nordwesten setzen sich die Siedlungsflächen des Ortsteils Höflarn fort.

Im Osten schließt sich ein Pendlerparkplatz an. Weiter Richtung Osten setzen sich die Straße „Am Brunnfeld“ sowie die Sonderbauflächen des Baugebietes „Brunnfeld“ fort. Weiter Richtung Nordosten verläuft die „Wackersdorfer Straße“.

Der westliche Teil der Planungsflächen wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im östlichen Teil erstreckt sich die „Höflarner Straße“.

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

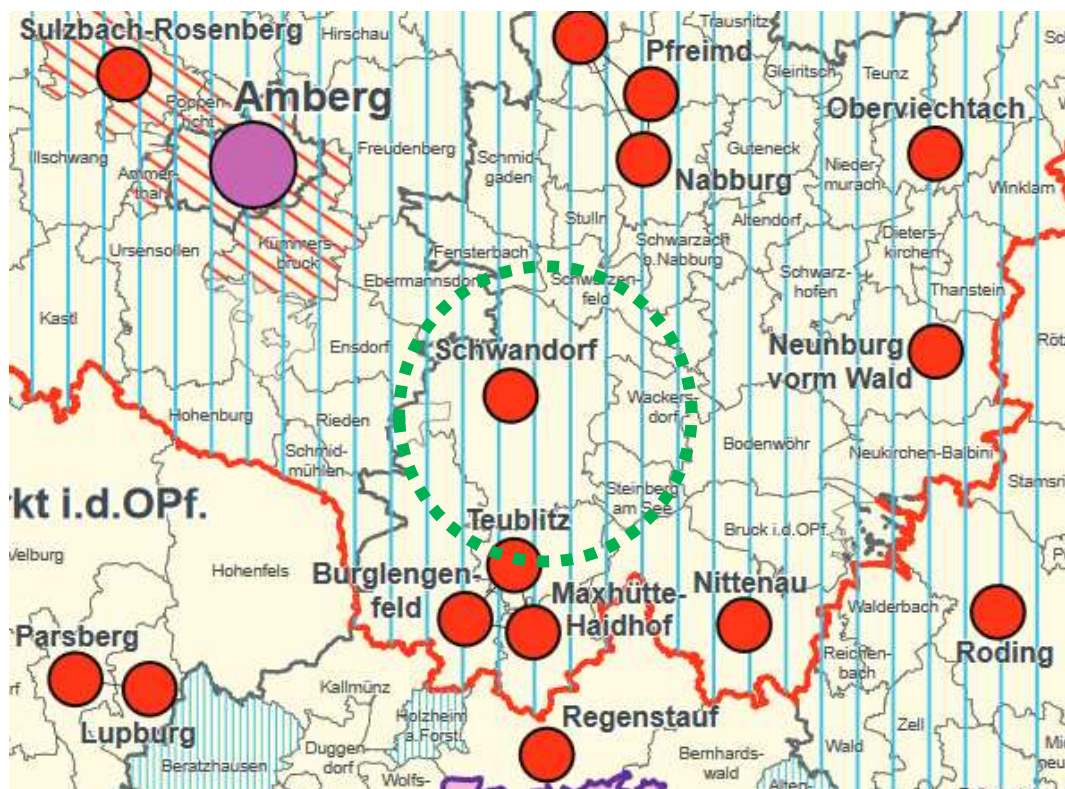
Die Planungsflächen umfassen insgesamt 4.238,09 m² (0,4 ha) und gliedern sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet	3.744,59 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	493,50 m ²
Gesamt	4.238,09 m²

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

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



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

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

2.1 Zentrale Orte

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

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

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

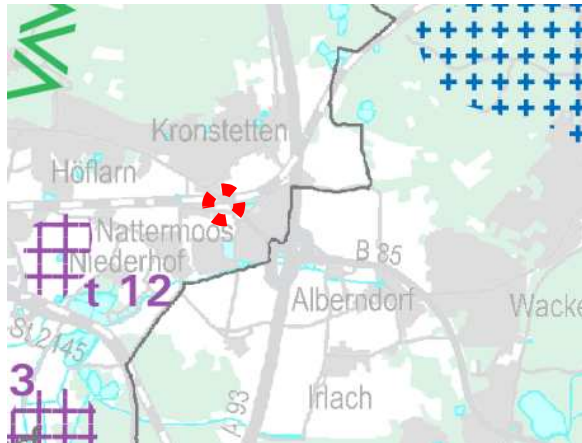
5.1 Wirtschaftsstruktur

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

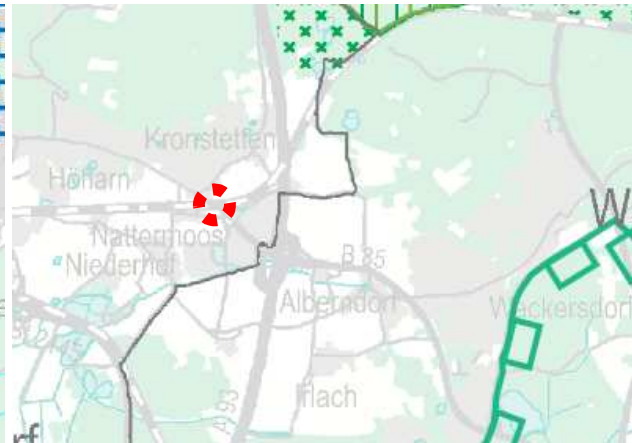
Der **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord**, ordnet Schwandorf als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus liegt die Stadt in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Regensburg – Weiden sowie Amberg – Cham.

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

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



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



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

Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Standort eines ortsansässigen Bauunternehmens in der Stadt Schwandorf langfristig gesichert werden. Aufgrund der aktuellen, beengten Situation auf dem Bestandsgelände (Fläche bereits vollständig bebaut, Nachbargrundstücke ebenfalls bebaut, angrenzende Einbahnstraßen, beengte Zufahrt) steigt der Bedarf nach zeitgemäßen Büro- und Verwaltungsräumen sowie erforderlichen Stellplätzen.

Eine Verlagerung des Standortes ist notwendig.

Mit der Bauleitplanung soll zudem das Sondergebiet „Brunnfeld“, welches im Osten angrenzt, sinnvoll erweitert und der Ortseingang von Schwandorf städtebaulich attraktiv gestaltet werden. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die geplante Nutzung wird sich in das bestehende Umfeld baulich und funktional einfügen.

Es wird außerdem auf die Standortalternativenprüfung unter Kap. 6 der Begründung zur 34. Flächennutzungsplan-Deckblattänderung (im Parallelverfahren) verwiesen.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot

Im Norden, Westen und Süden grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an. Im Südosten setzen sich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Handel“ fort, im Nordosten befindet sich eine „Allgemeine Grünfläche“.

Im Zuge der 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“.

Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Planungsflächen, welches das Bauunternehmen selbst entwickelt hat, sieht vor, dass die Planungsfläche aus Richtung Osten über einen Anschluss an die Höflarner Straße erschlossen ist.

Zu diesem Zweck muss die bestehende Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist.

Der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz bleibt von der Planung unberührt.

Von der Zufahrt auf das Baugrundstück gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 58 Stellplätzen. Von hier gelangt man zu weiteren 5 Stellplätzen sowie zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Geplant ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit fünf Geschossen und einem Untergeschoss. Das Untergeschoss dient (neben 5 offenen Stellplätzen und der Anlieferungszone) der Unterbringung von Fahrrädern, IT, Elektro, Technik, Abstellräumen und Müll. Die darüber gelegenen fünf Geschosse dienen der Unterbringung von Empfangs-, Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräumen, Treppenhaus, Aufzug und erforderlichen Sanitäranlagen. Im vierten Obergeschoss sind zusätzlich zu Büroräumen auch Apartments für Betriebsmitarbeiter vorgesehen.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude verfügt über ein Flachdach, welches in der Fläche jedoch nicht der Grundfläche des Gebäudes entspricht, da im dritten und vierten und Obergeschoss Terrassen vorgesehen sind. Damit werden die Obergeschosse in ihrer Höhe gestaffelt, die zukünftigen Wandhöhen werden an allen Fassadenseiten teilweise reduziert und somit gegliedert.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, städtischen Regenwasserkanal im Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, abzuleiten.

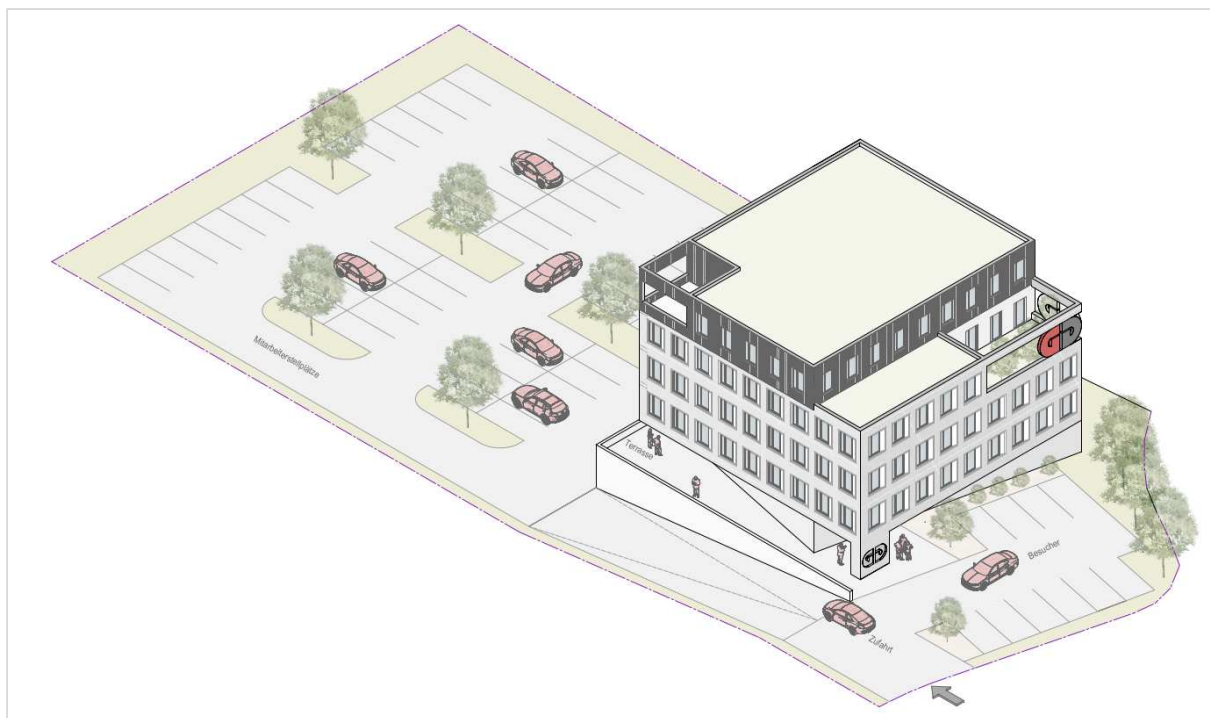
Das Schmutzwasser soll mittels einer Grunddienstbarkeit über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1821, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ eingeleitet werden.

Für Strom und Telekom kann an die vorhandenen Leitungen in der Höflarner Straße angeknüpft werden.

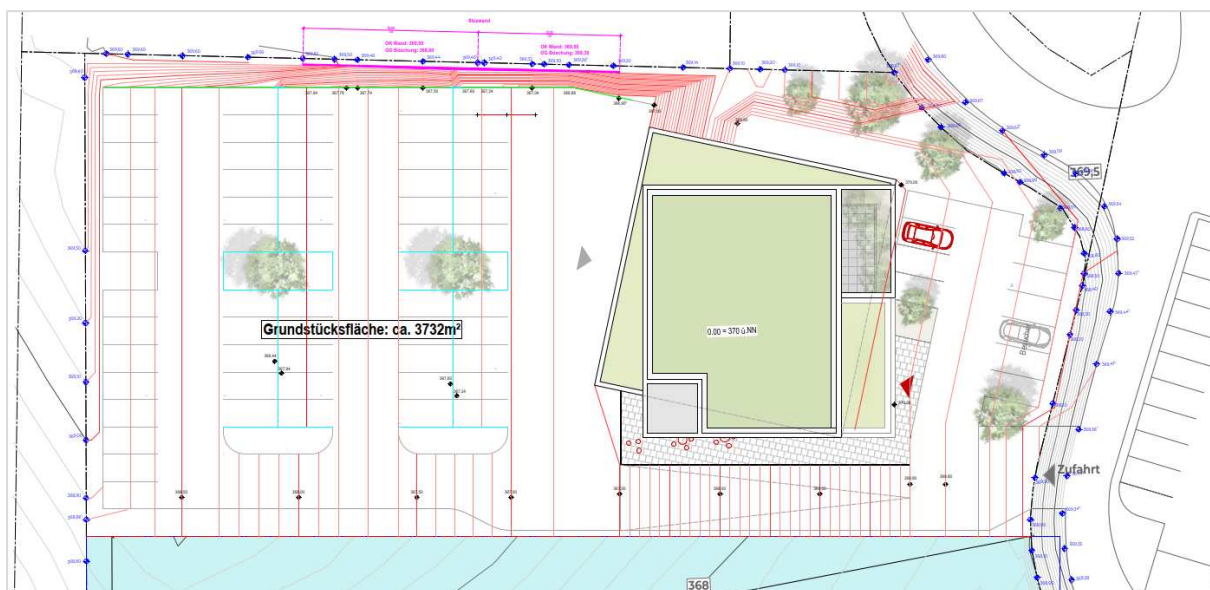
Um die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze zu schaffen und das Bürogebäude im Westen auch im Untergeschoss (offene Stellplätze und Anlieferungszone) nutzen zu können, sind Geländeabgrabungen bis zu 2,50 m sowie die Errichtung von Stützwänden nördlich der Mitarbeiterstellplätze erforderlich. Die bestehenden Geländehöhen an den äußeren Grundstücksgrenzen bleiben jedoch, abgesehen von der neuen Zufahrt, erhalten.

Die unversiegelten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Sowohl die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen begrünt als auch die Randbereiche im Norden, Westen und Süden durch Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin gestaltet.

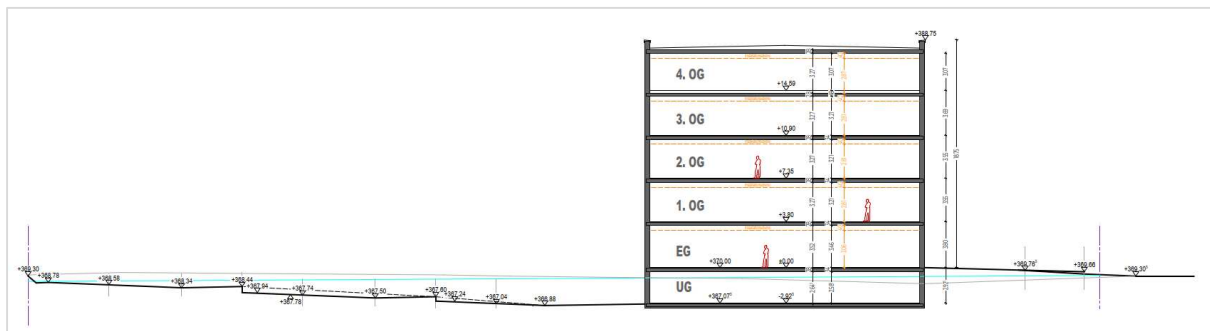
Auf dem Flachdach sind eine Dachbegrünung und PV-Anlage geplant.



Axonometrie, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 09.10.2025)



Lageplan, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 01.08.2025)



Höhenlage, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 01.08.2025)

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind im Osten über einen Anschluss an die Höflarner Straße erschlossen.

Zu diesem Zweck muss die bestehende Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der Stadt Schwandorf statt.

Der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz bleibt von der Planung unberührt.

Die Lage des zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiches auf die Planungsfläche ist in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Südosten des Grundstücks festgesetzt.

Von der Zufahrt gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 58 Stellplätzen. Von hier gelangt man zu weiteren 5 Stellplätzen sowie zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser mittels einer Grunddienstbarkeit über das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1821, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, städtischen Regenwasserkanal im Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, abzuleiten.

Grundwasser

Aufgrund der Topografie ist ein hoher bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

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

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

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

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

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

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

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

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom- und Telekommunikationsleitungen erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG bzw. Telekom.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

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

5.2 Immissionsschutz

Immissionen

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage der Planungsfläche im Spannungsfeld zwischen gewerblichen Nutzungen, der Wackersdorfer Straße, Straße „Am Brunnfeld“, dem Pendlerparkplatz und der Autobahn zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind.

Hierfür wird während des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse fließen in die weiteren Planunterlagen ein.

Emissionen

Von der geplanten Nutzung sind Emissionen durch den Zu- und Anfahrverkehr, Anlieferungen und Parken zu erwarten. Diese Emissionen werden ebenfalls in der o.g. Untersuchung betrachtet.

Induzierter Verkehr

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

Da die Höflarner Straße im Zuge der Erschließung ausgebaut wird und die Straße „Am Brunnfeld“ bereits ausreichend ausgebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Straßen im Umfeld zu erwarten.

Falls sich während des Verfahrens neue Erkenntnisse im Rahmen der o.g. Schalltechnischen und Verkehrsuntersuchung ergeben, werden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

5.3 Denkmalschutz

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

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

5.4 Altlasten

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

5.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz

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

Die Planungsflächen liegen außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Naturparks.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

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

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung, Baumpflanzungen, Randeingrünung) sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Habitate sind nicht zu erwarten.

5.7 Baugrund/ Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen im System Tertiär sowie der geologischen Einheit „Naab-Hangendtertiär“. Hier liegt eine „Wechselfolge aus Sand, Feldspat führend, z. T. kiesig, und Ton, karbonatfrei, z. T. wechselnd sandig“ vor.

Nach Angaben der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ aus „Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen“ mit „wechselhafter, mittlerer, teils hoher Tragfähigkeit“ vor.

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsfläche fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm, gering verbreitet über Kieslehmsand (165) vor.

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Bodenfunktionskarte 1:25.000) wird innerhalb der Planungsflächen laut BayernAtlas als „gering“ mit einer Bodenschätzungsspanne von 28-40 angegeben.

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen aus einem Baugrundgutachten vor. Dieses wird im weiteren Verfahren erstellt.

Geotope, Auffüllungen oder Bergbau sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, HQ100- oder HQextrem-Gebieten.

Der östliche Teil der Planungsflächen liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, der durch den Wolferlohgraben weiter südlich begründet ist.

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Grundwasserstand aus einem Baugrundgutachten vor. Dieses wird im weiteren Verfahren erstellt.

5.9 Grünordnung

5.9.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleich sicherzustellen. Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

Im Rahmen der Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,6
- Festsetzungen zur maximalen EFOK und Firsthöhe
- Festsetzungen zur Vermeidung von Blendung durch Dach- und Fassadenmaterialien sowie Werbeanlagen und Beleuchtung
- Beschränkung von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwänden und Einfriedungen
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung
- Festsetzungen zum Schutz des Bodens

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für untergeordnete bzw. gering belaste private Verkehrsflächen
- Festsetzungen zum Verbot von Schottergärten
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Grundstücken (im Verhältnis zur Grundstücksfläche)
- Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen
- Festsetzung zur Verwendung autochtonen Pflanzgutes, Pflanzlisten und -qualitäten
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern im Norden, Süden und Westen
- Zuordnung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zur Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern

5.9.2 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Bau- und Erschließungsflächen werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	bereits teilweise versiegelt (Straße), teilweise landwirtschaftlich genutzt, im Umfeld landwirtschaftliche Flächen und bereits bebaute und versiegelte Flächen mit technischen Infrastrukturen vorhanden	gering
Boden	bereits teilweise versiegelt, landwirtschaftliche Nutzung, geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	gering
Wasser	keine Gewässer vorhanden, hoher Grundwasserflurabstand, wasser-sensibler Bereich	gering
Klima / Luft	bereits teilweise versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, keine Bedeutung als Luftaustauschbahn oder Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	bereits teilweise versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, aufgrund der Topografie Fernwirkung in Richtung Nordwesten, Ortsbild gewerblich geprägt, vorhandene Vorbelastung durch angrenzende Straßen und Gewerbebetriebe	gering
Zusammengefasst:		gering

5.9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.9.3.1 Eingriffsbilanzierung

Für die Ermittlung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsfläche wird die Sonderbaufläche sowie die zusätzlich erforderliche, öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau) herangezogen.

Nicht mit betrachtet wird die bereits versiegelte Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche, die Bilanzierung sowie die Einstufung in Wertpunkten folgen im weiteren Verfahren.

5.9.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einer externen Fläche möglich.

Die Benennung, Einstufung in Wertpunkten sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen folgen im weiteren Verfahren.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird allen Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren. Damit können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Gegenstand der Planung ist eine ca. 0,4 ha große Fläche im Ortsteil Kronstetten.

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Damit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Flächen sowie die Sicherung der Erschließung. Für diese kann an vorhandene Infrastrukturen im Umfeld angebunden und diese sinnvoll erweitert werden.

Zweck der Bauleitplanung ist es, den Standort eines ortsansässigen Bauunternehmens in Schwandorf zu sichern und sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, um eine Abwanderung der Firma in eine andere Gemeinde zu vermeiden.

Mit der Bauleitplanung soll zudem das Sondergebiet „Brunnfeld“, welches im Osten angrenzt, sinnvoll erweitert und der Ortseingang von Schwandorf städtebaulich attraktiv gestaltet werden. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Während der Konzeptentwicklung ergaben sich verschiedene Varianten der Gebäudeplanung und Stellplatzanordnung, die fortlaufend optimiert und an die geltenden Anforderungen angepasst wurden.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden im Zuge der Erschließungsplanung alternative Erschließungsvarianten geprüft. Schlussendlich entschied man sich für die Variante mit den sinnvollsten Radien und den geringsten Auswirkungen auf den angrenzenden Pendlerparkplatz.

6.1.3 Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist ein Landschaftsplan integriert.

6.1.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.2.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen sind bereits teilweise versiegelt. Die unbebauten Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

Die Flächen weisen keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion (bezüglich Naherholung) auf. Im Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich ist von Erschließungsstraßen umgeben. Diese stellen Ortsstraßen dar, auf denen bereits Emissionen entstehen.

Auch von den gewerblichen Betrieben im Umfeld gehen bereits betriebsbedingte Emissionen aus.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise versiegelt. Die unbebauten Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

Es sind keine Biotope, Feldgehölze, Hecken, sonstige Gehölze oder Bewuchs vorhanden.

Aufgrund der Gebietsstruktur und bisherigen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen im System Tertiär sowie der geologischen Einheit „Naab-Hangendtertiär“. Hier liegt eine „Wechselfolge aus Sand, Feldspat führend, z. T. kiesig, und Ton, karbonatfrei, z. T. wechselnd sandig“ vor.

Nach Angaben der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ aus „Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen“ mit „wechselhafter, mittlerer, teils hoher Tragfähigkeit“ vor.

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsfläche fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm, gering verbreitet über Kieslehmsand (165) vor.

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Bodenfunktionskarte 1:25.000) wird innerhalb der Planungsflächen laut BayernAtlas als „gering“ mit einer Bodenschätzungsspanne von 28-40 angegeben.

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen aus einem Baugrundgutachten vor. Dieses wird im weiteren Verfahren erstellt.

Geotope, Auffüllungen oder Bergbau sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise versiegelt. Die unbebauten Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, HQ100- oder HQextrem-Gebieten.

Der östliche Teil der Planungsflächen liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, der durch den Wolferlohgraben weiter südlich begründet ist.

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Grundwasserstand aus einem Baugrundgutachten vor. Dieses wird im weiteren Verfahren erstellt.

Es liegen derzeit keine Informationen zu Schadensfällen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen oder nahegelegenen Gewässern im Geltungsbereich vor.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (insbesondere Grünland, Acker) fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Planungsflächen selbst sind bereits ebenfalls teilweise versiegelt. Somit erfüllt sie keine Funktion als überregionales Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Aufgrund der Topografie der Fläche entsteht eine Fernwirkung in Richtung Nordwesten.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Gewerbebetrieben, Straßen, technischen Infrastrukturen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sind derzeit nicht bekannt.

6.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

6.3.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Nach der Bebauung ist eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbewegungen und des -lärms im Umfeld zu erwarten. Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, wird im Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch die Bebauung wird es zu einer Veränderung der optischen Wahrnehmung des Ortsbildes kommen, die neue Bebauung wird jedoch nur im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung wahrnehmbar sein.

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch Verschattung oder eine zu große Grundfläche der Neubauten kann durch die Abstandsflächenregelungen der BayBO sowie die getroffenen Festsetzungen minimiert werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da die Flächen bereits teilweise versiegelt sind und intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wurden, liegt ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturlandschaft, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna vor.

Nach Abarbeitung/ Abschiebung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüfungsliste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zauneidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen (Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Veränderungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) insofern vorkommen, als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes Jagd- oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur der Planungsflächen (bereits teilweise versiegelt) gelten vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumanprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der Straßen im Umfeld auszuschließen, dass die Feldlerche in der Planungsfläche einen Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte.

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte Wohnbauflächen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen entstehen neue Lebensstätten und -räume für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist zu erwarten, dass sich hier aufgrund der räumlichen Bedingungen (Gewerbegebiet, Straßen) keine seltenen Tierarten ansiedeln.

Es sind weder artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, noch CEF Maßnahmen erforderlich. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ liegt allenfalls in geringem Maße vor.

6.3.3 Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden wesentliche Teile der derzeit unbebauten Flächen zukünftig versiegelt.

Zwar gehen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen dauerhaft verloren, aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Planungsfläche (Bodenfunktionskarte 1:25.000) ist dieser Verlust jedoch als gering einzustufen.

Durch die Beschränkung der max. möglichen Überbauung (GRZ) sowie die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Mindestbegrünung, Pflanzbindung) können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Planungsflächen sind bereits zum Teil versiegelt (Straße).

6.3.4 Schutzgut Wasser

Bei einer Bebauung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle dem Boden zugeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen

werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Aufgrund der Informationen aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ist entlang der Höflarner Straße mit einem „starken Abfluss“ bei einem Starkregenereignis zu rechnen. Dies ist bei der Erschließungs- und Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte ... einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. ... Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“

Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich somit keine notwendigen oder erforderlichen Maßnahmen.

Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß dem Begleitschreiben ebenfalls nicht erforderlich.

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), Niederschlagswasserentsorgung, wasserdurchlässigen Belägen für untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen sowie Begrünung von Stellplätzen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermeiden.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsfläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringfügige bis keine Funktion als Frischluftlieferant auf. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung weiter südlich und um die Planungsflächen herum ist ein Durchzug von Kaltluft bereits behindert.

Negative Auswirkungen auf bestehende Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld und deren Fließrichtung sind nicht zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

Durch die zu erwartende Bebauung sind keine erheblichen zusätzlichen Luftemissionen auf das Umfeld zu erwarten.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist in Richtung Nordwesten geneigt. Es entsteht eine Fernwirkung in Richtung Nordwesten.

Der Neubau wird sich baulich in das bereits bestehende, angrenzende Sondergebiet „Brunnfeld“ einfügen. Dieser wird ausschließlich im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung wahrnehmbar sein.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Negative Auswirkungen auf Boden- oder Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen würden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

Der konkret bestehende Entwicklungsbedarf des Bauunternehmens würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle bzw. in einer anderen Gemeinde gedeckt werden und mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Bei einer Entwicklung an anderer Stelle wären zudem Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen nicht auszuschließen.

Bei keinen alternativen Entwicklungsflächen wäre eine betriebliche Entwicklung gänzlich ausgeschlossen.

Eine geeignete Ausgleichsfläche könnte naturschutzfachlich nicht aufgewertet und entwickelt werden.

6.3.8 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Schwandorf nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese werden in den vorigen Kap. erläutert.

6.3.9 Ausgleichsmaßnahmen

folgt im weiteren Verfahren

6.4 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Für das Schutzgut Mensch ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung vorgesehen.

Für das Schutzgut Boden und Wasser ist im weiteren Verfahren eine Baugrunduntersuchung vorgesehen.

6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.