

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U M

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 97 "GEMEINBEDARFSFLÄCHE ÖSTLICH DER ST.-VITALIS-STRASSE, ETTMANNSDORF"

**Gemarkung Ettmannsdorf
Große Kreisstadt Schwandorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Schwandorf
Oberpfalz**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	7
1.1	Lage	7
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	7
1.3	Derzeitige Nutzung	7
1.4	Topographie	10
1.5	Kultur- und Sachgüter	10
1.6	Bestehende Leitungen	11
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan	15
3.	PLANUNGSANLASS	17
3.1	Aufstellungsbeschluss	17
3.2	Ziel und Zweck der Planung	17
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	18
4.1	Städtebauliches Ziel	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Gestalterische Festsetzungen	23
4.5	Sonstige Festsetzungen	24
4.6	Hochwasserschutz und Retentionsausgleich	24
4.7	Grünordnung	26
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	27
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	27
5.2	Wasserversorgung	28
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	28
5.4	Abwasserentsorgung	28
5.4.1	Schmutzwasser	28
5.4.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	28
5.4.3	Lagerung wassergefährdender Stoffe	29
5.4.4	Regenwassernutzung	29
5.5	Stromversorgung	29
5.6	Gasversorgung	30
5.7	Telekommunikation / Richtfunktrasse	30

5.8	Abfallentsorgung	30
5.9	Altlasten	31
5.10	Bodenschutz	31
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
6.1	Lärm	31
6.2	Staub / Geruch.....	32
6.3	Lichtemissionen.....	32
6.4	Elektromagnetische Felder	33
7.	KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG.....	33
8.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	34
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	34
10.	UMWELTBERICHT	35
10.1	Einleitung	35
10.1.1	Grundlagen	35
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	35
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	35
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	36
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	39
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	40
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	41
10.1.3.4	Schutzgebiete.....	43
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	46
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich	49
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	50
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	52
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	53
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	53
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	53
10.2.1.2	Schutzgut Boden.....	57
10.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	59

10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	59
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	60
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	60
10.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	60
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	60
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	61
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	61
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	61
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 61	
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	62
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	62
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	63
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	64
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	64
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	64
10.3.2	Schutzgut Boden.....	65
10.3.3	Schutzgut Wasser	66
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	67
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	67
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	67
10.3.7	Schutzgut Fläche	69
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	69
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	69
10.4	Eingriffsberechnung	69
10.4.1	Methodik	69
10.4.2	Berechnung	70
10.5	Ausgleichsbedarf	72
10.6	Ausgleichsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum	72

10.7	Ausgleichsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten).....	73
10.7.1	Bestandsaufnahme.....	74
10.7.2	Allgemeine Anforderungen und Beschreibung der Maßnahmen.....	82
10.7.3	Ausgleichsbedarf und Aufwertung	83
10.8	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	85
10.9	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	90
10.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	91
10.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	91
10.12	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	91
10.13	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	91
10.14	Zusammenfassung.....	92
	Literaturverzeichnis	95
	Abbildungsverzeichnis	95
	Anlagenverzeichnis	97

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich westlich von Schwandorf und südlich von Ettmannsdorf, in der Gemarkung Ettmannsdorf. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die St.-Vitalis-Straße begrenzt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich bereits die Bestandsgebäude der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) und eine Halle der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Weitere Gebäude der Naab-Werkstätten befinden sich südlich und östlich der Planungsfläche. Im Norden, Richtung Ettmannsdorf, und im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen befindet sich Wohnbebauung.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Schwandorf in der Region 6 – Oberpfalz-Nord. Schwandorf ist als Mittelzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich gehört zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.856 m².

Dabei werden die Flächen bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ettmannsdorf überplant:

164, 166, 167, 171/9 (TF Straße), 171/12, 172/1 (Straße).

Die Grenzermittlung, die Verschmelzung sowie Neuvermessung erfolgt im Zuge des Grundstückstausches.

1.3 Derzeitige Nutzung

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit den zugehörigen Außenanlagen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Halle der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Das Areal der Naab-Werkstätten setzt sich mit weiteren Gebäuden nach Süden und Südosten hin weiter fort. Die geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde ein Bereich der St.-Vitalis-Straße und die Ulrich-Hiltl-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

¹ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2022)



*Abb. 2: Ansicht von Osten – sonderpädagogisches Förderzentrum und landwirtschaftliche Fläche,
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)*



*Abb. 3: Ansicht von Westen – Zufahrt und Parkplätze sonderpädagogisches Förderzentrum von St.-
Vitalis-Straße aus, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)*



Abb. 4: Ansicht von Westen – landwirtschaftliche Fläche und östliche Bestandshalle Naab-Werkstätten, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



Abb. 5: Ansicht von Norden – landwirtschaftliche Fläche und Bestandshallen Naab-Werkstätten, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)

Umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung ist geprägt von den anschließenden Hallen der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) und dem bestehenden Schulgebäude. Im Norden liegt zudem auch der Schulbereich der Grundschule.

An der Einfahrt der Ulrich-Hiltl-Straße befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach.



Abb. 6: Ansicht von Süden – Wohnhaus St.-Vitalis-Straße 20, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt bei ca. 355 m ü. NHN.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas² in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals. Südlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6638-0004. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls folgendes Bodendenkmal D-3-6638-0018. Da der tatsächliche Eingriff durch die Erweiterungsbauten jedoch nördlich der Bestandsgebäude erfolgt und die kartierten Bodendenkmäler durch die St.-Vitalis-Straße und den Ochsentradweg getrennt sind, ist davon auszugehen, dass diese Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt werden.

² (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

Das Gelände liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Naab. Auf den Punkt 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete und 4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich wird verwiesen.

1.6 Bestehende Leitungen

Innerhalb der bestehenden Schul- und Betriebsgelände und unter der Ulrich-Hiltl-Straße befinden sich Spartenleitungen für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser und Abwasser. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Stadt Schwandorf im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt wird als Mittelzentrum dargestellt und ebenso als Zentraler Ort bestimmt.³

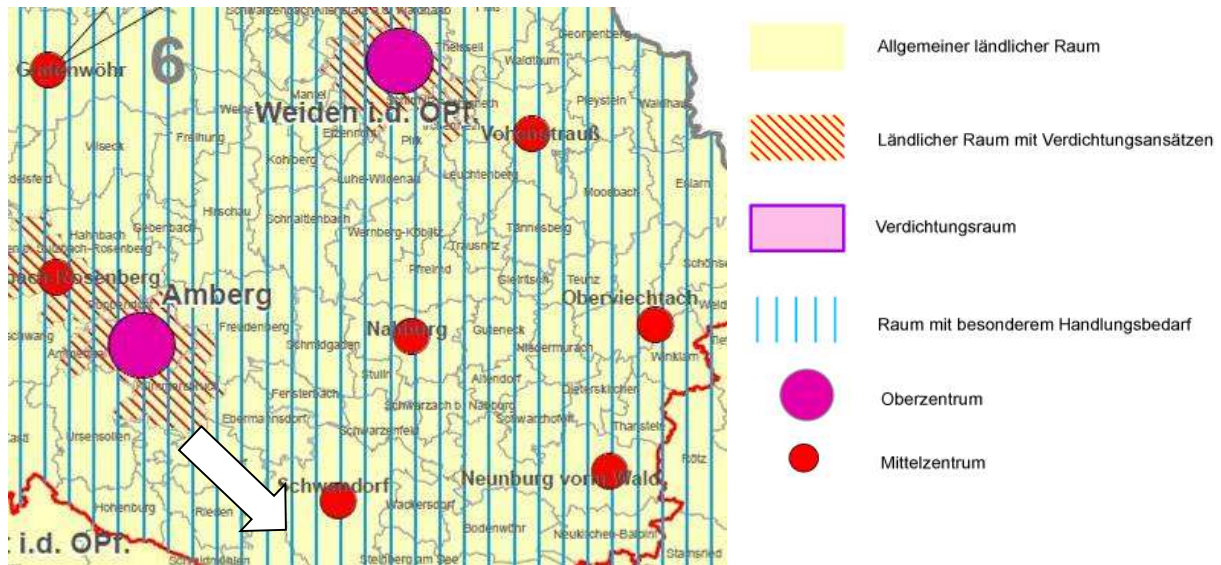


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.7 Mittelzentren

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- (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.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Schwandorf für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um die Fläche für eine dringend benötigte Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) und der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) bereitzustellen.

Diese Erweiterungsflächen können an einem attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort im Stadtgebiet erfolgen und sind dringend erforderlich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Schwandorf in der Region 6–Oberpfalz-Nord. Schwandorf ist als Mittelzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich gehört zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.⁴

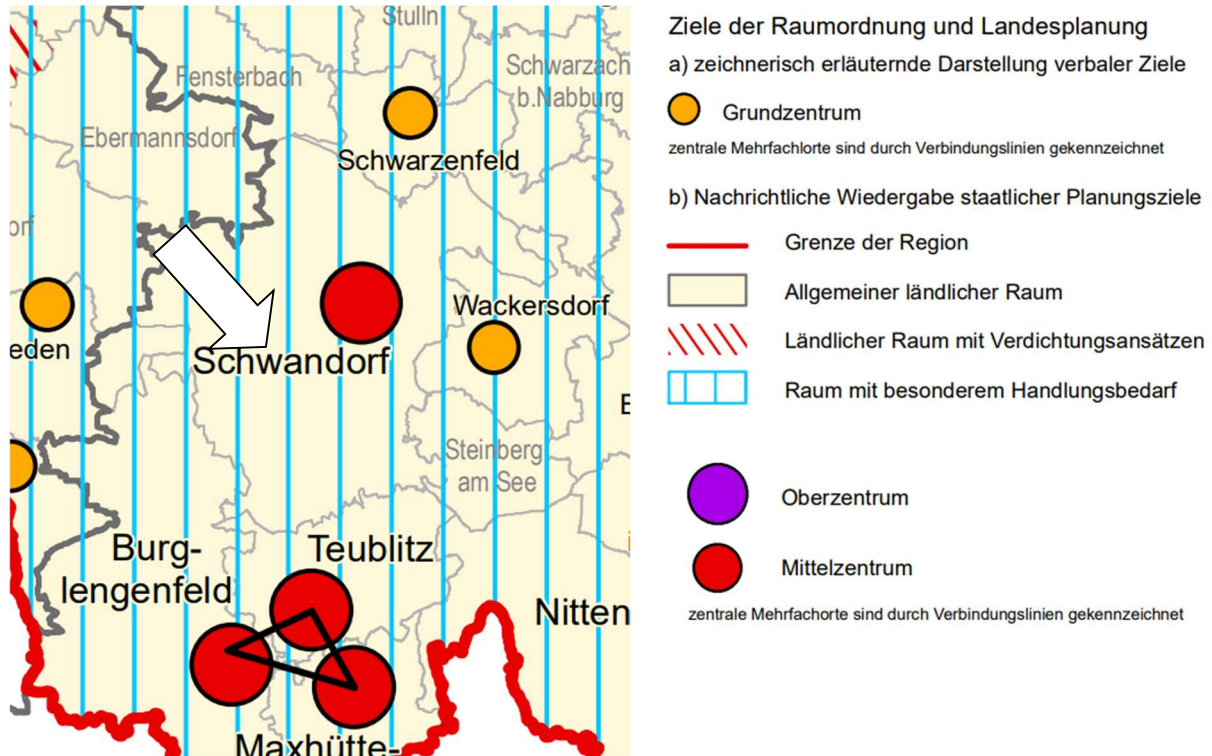


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 6 – Oberpfalz-Nord, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 6 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. (G)
- Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Stadt für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer Gemeinbedarfsfläche für ein sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, einen Sportplatz und für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) als Erweiterungsbauten an den vorhandenen Standorten bereit zu stellen. Dadurch wird der Bestand gesichert. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im

⁴ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2022)

Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. Regionale Vorranggebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf stellt das Planungsgebiet derzeit als Wohnbaufläche und eine allgemeine Grünfläche dar. Da sich die Fläche teilweise im Überschwemmungsgebiet befindet, liegt die Signatur des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso verläuft durch den Geltungsbereich die Darstellung einer Richtfunktrasse der Telekom.

Da sich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt widerspricht, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ wird

parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,4 ha großer Bereich überplant werden.

Ziel dieser 27. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Entgegen der Fläche des Bebauungsplanes ist die Planungsfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wesentlich größer, da die bestehenden Schul- und Werkstättenbereiche an die tatsächliche Nutzung in der Darstellung angepasst werden sollen.



Abb. 10: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss von Schwandorf hat am 27.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Turnhalle und Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine gemeindliche Fläche planungsrechtlich zu sichern und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) festzusetzen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit den zugehörigen Außenanlagen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Halle der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Das Areal der Naab-Werkstätten setzt sich mit weiteren Gebäuden nach Süden und Südosten hin weiter fort. Die geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde ein Bereich der St.-Vitalis-Straße und die Ulrich-Hiltl-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Dieser Standort kann auf Grund der angebundenen Lage, der Erschließung und der Verfügbarkeit als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit weiteren Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Stadtgebiet obsolet erscheinen lässt.

Die Planungsflächen sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) dargestellt werden. Die Zufahrt von der St.-Vitalis-Straße über die Ulrich-Hiltl-Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 27. Diese Anpassung erfolgt parallel zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht im Westen des Geltungsbereiches die Erweiterung des sonderpädagogischen Förderzentrums um einen Anbau mit weiteren schulischen Räumen und einer Einfach-Turnhalle vor. Im nördlichen Bereich soll ein Sportplatz errichtet werden. Im Osten des Geltungsbereiches sollen die bestehenden Naab-Werkstätten um dringend benötigte Werkhallen erweitert werden. Diese geplante Neuerrichtung kann in unmittelbarem Anschluss an den Bestand erfolgen und wird in das gesamte Erschließungskonzept eingebunden. Daher stellt diese Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen eine sinnvolle Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar.

Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Fläche geachtet. Diese Zielvorstellungen wurden folgendermaßen umgesetzt:

Der Erweiterungsbau der Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit der geplanten Einfach-Turnhalle und dem Sportplatz wird von Westen her über das Schulgelände erschlossen.

Die Erschließung der Erweiterung der Naab-Werkstätten soll über eine ringförmige interne Erschließungsstraße mit Zufahrt über die Ulrich-Hiltl-Straße und Ausfahrt über den südlich gelegenen Ochsentradweg im Einbahnverkehr erfolgen.

Die Lage der Erweiterungsbauten werden durch die Baugrenzen für den Hochbau definiert und sind an den aktuellen Planungsstand angepasst.

Um eine wirtschaftliche Planung der beabsichtigten Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden in den Gemeinbedarfsflächen in Anlehnung an die umgebenden Bestandsgebäude der Schulen und Behindertenwerkstätte und die vorliegenden Planungsabsichten für Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer und Gründächer ermöglicht.

Das westlich gelegene Schulareal mit den Parkplätzen soll weitestgehend unverändert bleiben. Die Gehölzfläche mit großen Bäumen nördlich der Schule wird zum Erhalt festgesetzt. Als Eingrünung nach Norden und Nordosten wird eine 3-reihige Gehölzpflanzung, bestehend aus Sträuchern bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum, festgesetzt. 7 Großbäume ergänzen die Eingrünung. Auf der restlichen Eingrünungsfläche ist ein extensives artenreiches Grünland zu entwickeln. Durch diese Festsetzungen wird die Eingrünung des Planungsareals zur freien Flur hin sichergestellt. Zudem ist die nicht überbaute und nicht befestigte

Grundstücksfläche zu begrünen. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Sowohl die Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) als auch die Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) liegen bereits im Bestand in dieser Hochwasserfläche. Diese Einrichtungen sollen auf Grund des Bedarfs im unmittelbaren Anschluss an den Bestand erweitert werden. Dazu ist die Schaffung eines Baurechtes auf der Fläche über eine Bauleitplanung erforderlich. Die geplanten Erweiterungsbauten liegen ebenfalls innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dieses Risiko ist der Stadt Schwandorf bewusst, nimmt dieses jedoch auf Grund der Standortvorteile in Kauf.

Lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegt der maßgebliche Wasserspiegel HQ₁₀₀ auf 355,26 m ü. NHN im Bereich der geplanten Turnhalle.

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss der Gebäude auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Pausenhof-Erweiterung wird auf 355,60 m ü. NHN festgesetzt. Für den Sportplatzbelag wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für den Sportplatzbelag auf 354,50 m ü. NHN festgesetzt. Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ₁₀₀-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 4 und 5 Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" und Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit naturschutzfachlicher Kompensation).

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich.

Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Abweichung von § 78 WHG Wasserhaushaltsgesetz gestellt und eine Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG mit Bescheid vom 17.03.2025 erteilt. Die darin enthaltenen Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten), um die Erweiterung der Schule und der Naab-Werkstätten innerhalb eines Überschwemmungsgebietes realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Hochwasserschutz und Retentionsausgleich
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Die Planungsflächen sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) festgesetzt werden.

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Gebäude für das sonderpädagogische Förderzentrum,
- Sporthalle und Spiel- und Sportanlagen.

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sportplatz" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Spiel- und Sportanlagen.

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Gebäude für die sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen.

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung entsprechen der Planungsabsicht bzw. dem Bestand.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung in den Flächen für den Gemeinbedarf auf max. 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Baugrenzen, die traufseitige Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH), die Dachformen und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

maximale traufseitige Wandhöhe und maximal zulässige Firsthöhe

Um eine wirtschaftliche Planung der Erweiterung der Schule durch eine Turnhalle und dem Neubau von Werkshallen zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden in den Gemeinbedarfsflächen in Anlehnung an die Planungsabsichten die Wand- und Firsthöhen definiert.

Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) für geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdach) für Hauptgebäude auf 9,0 m und für Nebenanlagen auf 4,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) für Flachdächer wird ebenfalls für Hauptgebäude auf 9,0 m und für Nebenanlagen auf 4,0 m festgesetzt.

Für die traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, für die

Wandhöhe beim Flachdach gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitte.

Für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) werden für Hauptgebäude 15,0 m und für Nebenanlagen 5,0 m festgesetzt.

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First. Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe die Wandhöhe.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Dachaufbauten

Mögliche erforderliche Dachaufbauten werden zusätzlich zur Dachform und -neigung geregelt.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig,

- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäude nicht überschreiten,
- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt, und
- sie mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt sind.

Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Pultdach) sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig,

- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäude zusammen nicht überschreiten und
- die Anlagen die tatsächliche Firsthöhe nicht mehr als einen halben Meter überschreiten.

Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig.

Solaranlagen sind von den vorangegangenen Begrenzungen ausgenommen und sind auf dem Dach auch aufgeständert zulässig, jedoch mindestens 1,0 m von der Außenwand zurückversetzt.

Bauweise

Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen 50 m übersteigt.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze und Carports,
- Lagerflächen, Containeraufstellflächen,
- Fahrrad- und Motorradabstellanlagen und Müllhäuschen einschließlich ihrer Überdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,

- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
 - Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
- Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig. Für die Gemeinbedarfsflächen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dächer

Gründächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der beabsichtigten Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden in den Gemeinbedarfsflächen in Anlehnung an die umgebenden Bestandsgebäude der Schulen und Behindertenwerkstätte und die vorliegenden Planungsabsichten für Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer von 15° bis 35°, Pultdächer und versetzte Pultdächer von 3° bis 15° sowie Flachdächer und Gründächer bis 5° ermöglicht.

Dacheindeckung

Für geneigte Dächer gilt Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Einfriedung / Zaunsockel

Die Einfriedungshöhe wird mit max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände festgesetzt. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Erforderliche Ballfangzäune dürfen bis zu einer max. Höhe von 6,0 m davon abweichen.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird ausgeglichen.

Im Rahmen von Aufschüttungen sind die §§ 6 und 7 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSV) zu beachten.

Stützmauern

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern zulässig.

4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Sowohl die Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) als auch die Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) liegen bereits im Bestand in dieser Hochwasserfläche. Diese Einrichtungen sollen auf Grund des Bedarfs im unmittelbaren Anschluss an den Bestand erweitert werden. Dazu ist die Schaffung eines Baurechtes auf der Fläche über eine Bauleitplanung erforderlich. Die geplanten Erweiterungsbauten liegen ebenfalls innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dieses Risiko ist der Stadt Schwandorf bewusst, nimmt dieses jedoch auf Grund der Standortvorteile in Kauf.

Bei den Berechnungen zur Retention wurde bezüglich der Wasserverdrängung nicht nur die Kubatur des Hochbaus angesetzt, sondern die gesamte Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese berechneten Kubaturen sind daher auszugleichen.

Lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegt der maßgebliche Wasserspiegel HQ₁₀₀ auf 355,26 m ü. NHN im Bereich der geplanten Turnhalle.

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss der Gebäude auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Pausenhof-Erweiterung wird auf 355,60 m ü. NHN festgesetzt. Für den Sportplatzbelag wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für den Sportplatzbelag auf 354,50 m ü. NHN festgesetzt. Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 4 und 5 Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" und Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit naturschutzfachlicher Kompensation).

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich.

Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Der Nachweis zum Retentionsraumausgleich wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden (Hr. Spachholz, Fr. Hornung) geführt. Der Ausgleich kann erbracht werden. Die Unterlagen liegen den Beteiligten des Bebauungsplanverfahrens vor.

Mit diesem Ausgleich wird verhindert, dass Unterlieger durch die geplante Bebauung einen Nachteil haben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Abweichung von § 78 WHG Wasserhaushaltsgesetz gestellt und eine Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG mit Bescheid vom 17.03.2025 erteilt (sh. Anlage 9). Die darin enthaltenen Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Verfahren allgemein

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet gilt für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen § 78 Abs. 4, 5 und 7 WHG, für sonstige Vorhaben nach § 78 a Abs. 1 Nrn. 1 bis 6 und 8 WHG gilt § 78 a Abs. 2 WHG.

In Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen bzw. ggf. einer Zulassung nach § 78a Abs. 2 WHG ist der jeweils entstehende Retentionsraumverlust zu bilanzieren.

Ein Baubeginn für Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erst zulässig, wenn dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Landratsamt Schwandorf - Untere Wasserrechtsbehörde - zum Nachweis eines umfang- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs folgende Unterlagen vorgelegt wurden:

- Abnahmeprotokoll für die Schaffung des erforderlichen Ausgleichsvolumens (Dazu ist die Ausgleichsfläche vor und nach der Abgrabung zu vermessen. Die Daten sind im Landeskoordinatensystem (GK-Systeme) bzw. amtlichen Höhensystem (NHN-Höhen) zu liefern. Der Retentionsraumgewinn ist planlich und rechnerisch plausibel darzustellen.
- Nachweis über die dingliche Sicherung im Grundbuch

Maßnahmen allgemein

Aufenthaltsräume sind nur oberhalb des HQ100-Wasserspiegels von 355,26 m ü. NHN. zulässig.

Alle Eingangsbereiche sowie Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sind mindestens 25 cm höher anzulegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zum HQextrem- Wasserspiegel von 355,70 m ü. NHN. zu verschließen.

Unterkellerungen sind wasserdicht auszuführen.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Auftriebssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle und auf die Außenwände bezüglich des beim HQ100 auftretenden Wasserstandes (355,26 m ü. NHN.) sind im Bau- und im Endzustand zu berücksichtigen und eigenverantwortlich in der weiteren Planung der Vorhabensträger für das Sonderpädagogische Förderzentrum und für die Behindertenwerkstätten umzusetzen.

4.7 Grünordnung

Die Gehölzfläche mit großen Bäumen nördlich der Schule wird zum Erhalt festgesetzt.

Als Eingrünung nach Norden und Nordosten wird eine 3-reihige Gehölzpflanzung, bestehend aus Sträuchern bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum, festgesetzt. 7 Großbäume ergänzen die Eingrünung. Auf der restlichen Eingrünungsfläche ist ein extensives artenreiches Grünland zu entwickeln. Durch diese Festsetzungen wird die Eingrünung des Planungsareals zur freien Flur hin sichergestellt.

Entwicklung zum extensiven artenreichen Grünland; Entwicklung und Pflege:

- Ansaat mit autochthonem Saatgut aus der Region 19 bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Saatgut: Landschaftsrasen mit Blühaspekt, mind. 30% Blumen und Kräuter;
- Jährlich rotierende Mahd auf 1/3 der Fläche: es wird jedes Jahr 1/3 gemäht, jedes Drittel bleibt somit 2 Jahre unberührt
- Mahd im Winterhalbjahr ab Ende Oktober, Schnitthöhe 10cm
- Entfernen des Mähguts
- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel
- Die Mahd hat manuell (Motorsense, Balkenmäher) zu erfolgen. Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

Zusätzlich zur Eingrünung des Grundstücks ist die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche zu begrünen. Diese Flächen sind dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Sollte die Rodung eines Baumes im Eingangsbereich der Schule erforderlich werden, wird zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten festgesetzt, dass Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen sind.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Gehölze, Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Notwendige Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird über die Gemeindestraße St.-Vitalis-Straße und die Ulrich-Hiltl-Straße von Westen her erschlossen. Die Naab-Werkstätten werden zusätzlich von Süden her über den Ochsentradweg erschlossen, wo sich auch die privaten Stellplätze befinden.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Fußwege

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den Gehweg entlang der St.-Vitalis-Straße gegeben. Dadurch ist eine sichere

Fußläufigkeit für die Schüler und Mitarbeiter der Naab-Werkstätten gewährleistet.

Wirtschaftswege

Die landwirtschaftlichen Wege außerhalb des Geltungsbereichs bleiben bestehen, so dass die Bewirtschaftung der umliegenden Felder im Norden und Osten unverändert möglich ist.

ÖPNV

Direkt westlich der Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) befindet sich eine Bushaltestelle.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Schwandorf.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Schwandorf bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

5.4.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 102-1 und 102-2, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.4.3 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.4.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte angestrebt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteräumtes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen bestehende Stromleitungen. Die Erforderlichkeit von Trafostationen ist mit dem Spartenträger abzustimmen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 – und die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes verläuft eine Erdgasleitung.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die o.a. Hinweise unter Punkt 5.5 sind ebenfalls zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

5.7 Telekommunikation / Richtfunktrasse

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Richtfunktrasse der Telekom.

5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.9 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlast (Altablagerung, Altstandort) deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.10 Bodenschutz

Aushubarbeiten

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV (Gültigkeit seit 01.08.2023) **kann** bei Vorhaben, die auf mehr als **3.000 m²** Fläche Bodenmaterial ausheben / abschieben oder Ober- und Unterboden dauerhaft verdichten, eine bodenkundliche Baubegleitung **nötig werden**.

Im Rahmen von Aufschüttungen sind die §§ 6, 7 und 8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSV) zu beachten.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Desweiteren wird auf die Ausführungen zum Eingriff in das Schutzgut Boden Punkt 10.3.2 verwiesen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von den bestehenden Naab-Werkstätten Lärmemissionen aus.

Zum einen handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich es sich um die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) durch eine Turnhalle und einen Sportplatz. Lärmemissionen aus dem Schul- und Schulsportbetrieb sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht von den Anwohnern hinzunehmen.

Zum anderen handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Lt. Einschätzung des Landratsamtes Schwandorf (Sachgebiet Immissionsschutz) sind auf Grund der Lärmcharakteristik einer Behindertenwerkstatt, des ausschließlichen Betriebes der Behindertenwerkstatt zu Tagzeit und der Abstände der Erweiterungsfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschen an den maßgeblichen Immissionsorten durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Wohnen ist in diesem Planungsgebiet nicht zulässig. Es kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft im Westen der Planungsfläche ausgegangen werden.

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) innerhalb der Planungsfläche ist von keiner Erhöhung des Schwerlastverkehrs und nur von einer geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Zwar wird eine geringe Steigerung der Fahrbewegungen durch die neu ermöglichte Bebauung erfolgen, aufgrund des Umfangs und des Vorhabens wird die Steigerung aber überschaubar und in jedem Fall zumutbar bleiben.

6.2 Staub / Geruch

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist außerdem nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) und kurzwelligem Licht (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen und Grünflächen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

6.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 550 m Entfernung im Nordwesten an der Ringstraße.⁵ Eine Messstelle an der nahe gelegenen Grundschule hat 2017 eine eindeutige Grenzwertunterschreitung ergeben. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁶ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁷ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁷ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemeinbedarfsfläche

festgesetzte Grundflächenzahl

GRZ = max. 0,8

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

ca. 17.856 m²

Abzüglich:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 745 m²

Nettobaufläche gesamt

ca. 17.111 m²

davon Gemeinbedarf sonderpädagogisches

Förderzentrum mit Sportplatz

ca. 6.350 m²

und Gemeinbedarf Naab-Werkstätten

ca. 10.761 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁸.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.⁹ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹⁰ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.

⁸ (BayNatSchG, 2022)

⁹ (BayBO, 2023)

¹⁰ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:2.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Turnhalle und Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine gemeindliche Fläche planungsrechtlich zu sichern und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) festzusetzen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit den zugehörigen Außenanlagen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Halle der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Das Areal der Naab-Werkstätten setzt sich mit weiteren Gebäuden nach Süden und Südosten hin weiter fort. Die geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde ein Bereich der St.-Vitalis-Straße und die Ulrich-Hiltl-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Dieser Standort kann auf Grund der angebundenen Lage, der Erschließung und der Verfügbarkeit als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit weiteren Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Stadtgebiet obsolet erscheinen lässt.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Westen des Geltungsbereiches die Erweiterung des sonderpädagogischen Förderzentrums um einen Anbau mit weiteren schulischen Räumen und einer Einfach-Turnhalle vor. Im nördlichen Bereich soll ein Sportplatz errichtet werden. Im Osten des Geltungsbereiches sollen die bestehenden Naab-Werkstätten um dringend benötigte Werkhallen erweitert werden. Diese geplante Neuerrichtung kann in unmittelbarem Anschluss an den Bestand erfolgen und wird in das gesamte Erschließungskonzept eingebunden. Daher stellt diese Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen eine sinnvolle Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf durch Deckblatt Nr. 27 durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung der geplanten Gemeinbedarfsflächen
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Norden
- Eingrünung des Gebietes zur freien Flur nach Norden und Nordosten
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- Hochwasserschutz und Retentionsausgleich

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt auf einer Fläche, die zum Teil bereits dafür genutzt wird und im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an eine bestehende Gemeinestraße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt nicht zu erwarten. Die geplanten Baumaßnahmen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	<p>Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von den bestehenden Naab-Werkstätten Lärmemissionen aus.</p> <p>Zum einen handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich es sich um die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) durch eine Turnhalle und einen Sportplatz. Lärmemissionen aus dem Schul- und Schulsportbetrieb sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht von den Anwohnern hinzunehmen.</p> <p>Zum anderen handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Lt. Einschätzung des Landratsamtes Schwandorf (Sachgebiet Immissionsschutz) sind auf Grund der Lärmcharakteristik einer Behindertenwerkstatt, des ausschließlichen Betriebes der Behindertenwerkstatt zu Tagzeit und der Abstände der Erweiterungsfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschen an den maßgeblichen Immissionsorten durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Wohnen ist in diesem Planungsgebiet nicht zulässig. Es kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft im Westen der Planungsfläche ausgegangen werden.</p>
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	<p>Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.</p>
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	<p>Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.</p> <p>Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzonen, zu versickern.</p>

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Der Gehölzbestand im Norden der Schule bleibt erhalten. Es sind keine weiteren schützenswerten Vegetationsbestände und amtliche kartierten Biotope vorhanden.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die geplante Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt befindet sich auf einer Fläche, die bereits zum Teil dafür genutzt ist und im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Die Planungsfläche wird nach Norden und Nordosten zur freien Flur hin eingegrünt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Schwandorf in der Region 6 – Oberpfalz-Nord. Schwandorf ist als Mittelzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich gehört zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.¹¹

Der Regionalplan der Region 6 sieht folgende Grundsätze und Ziele vor:

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. (G)
- Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Schwandorf für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) bereit zu stellen.

¹¹ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2022)

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergrass-
eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpf-
wald in Erscheinung.¹²

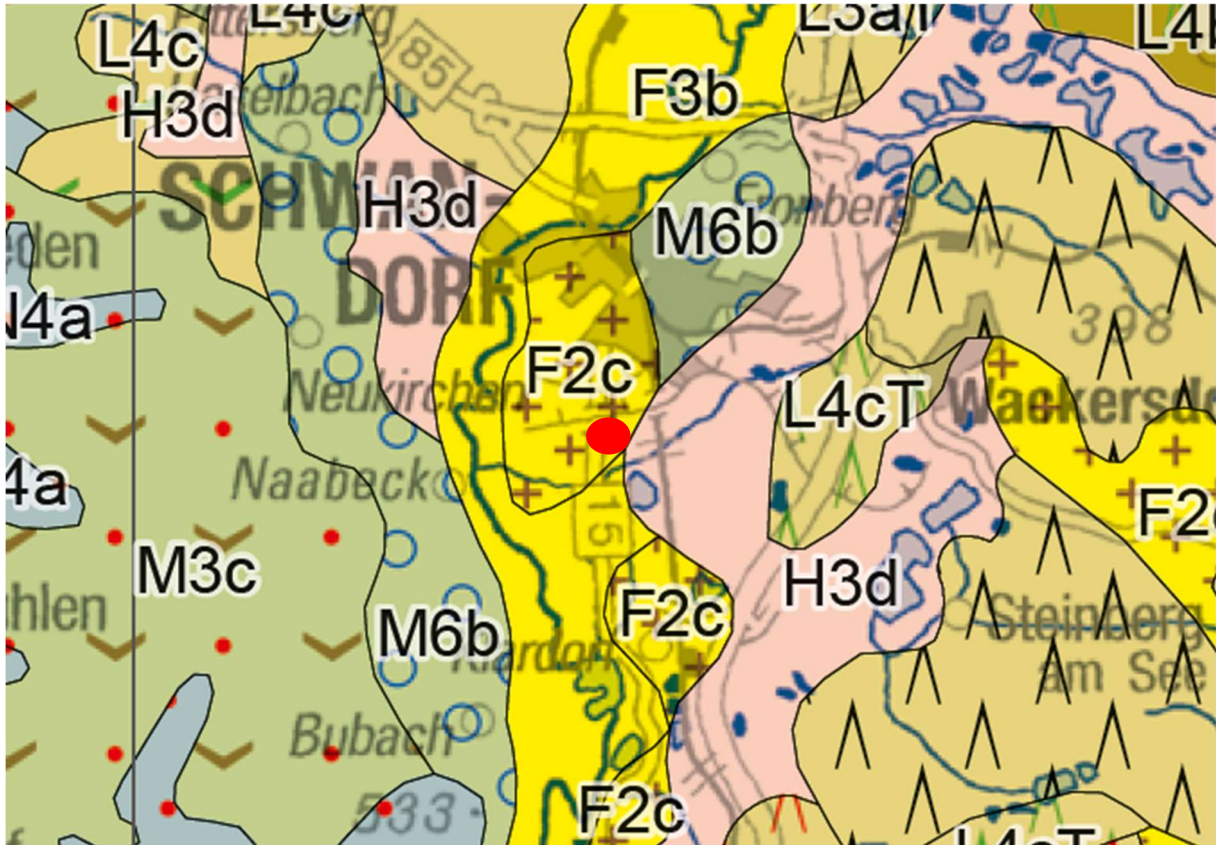


Abb. 11: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹² (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf stellt das Planungsgebiet derzeit als Wohnbaufläche und eine allgemeine Grünfläche dar. Da sich die Fläche teilweise im Überschwemmungsgebiet befindet, liegt die Signatur des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso verläuft durch den Geltungsbereich die Darstellung einer Richtfunktrasse der Telekom.

Da sich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt widerspricht, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,4 ha großer Bereich überplant werden.

Ziel dieser 27. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Entgegen der Fläche des Bebauungsplanes ist die Planungsfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wesentlich größer, da die bestehenden Schul- und Werkstättenbereiche an die tatsächliche Nutzung in der Darstellung angepasst werden sollen.



Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹³.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹⁴ Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets. Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

¹³ (FINWeb, 2023)

¹⁴ (FINWeb, 2023)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁵



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb, 2023)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2022)

¹⁷ (BayNatSchG, 2022)

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Naab im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar.¹⁸

Lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegt der maßgebliche Wasserspiegel HQ₁₀₀ auf 355,26 m ü. NHN im Bereich der geplanten Turnhalle.

Satzung i. d. Fassung vom 02.09.2025

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss der Gebäude auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Pausenhof-Erweiterung wird auf 355,60 m ü. NHN festgesetzt. Für den Sportplatzbelag wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für den Sportplatzbelag auf 354,50 m ü. NHN festgesetzt. Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 4 und 5 Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" und Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit naturschutzfachlicher Kompensation).

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich.

Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Der Nachweis zum Retentionsraumausgleich wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden (Hr. Spachholz, Fr. Hornung) geführt. Der Ausgleich kann erbracht werden. Die Unterlagen liegen den Beteiligten des Bebauungsplanverfahrens vor.

Mit diesem Ausgleich wird verhindert, dass Unterlieger durch die geplante Bebauung einen Nachteil haben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Abweichung von § 78 WHG Wasserhaushaltsgesetz gestellt und eine Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG mit Bescheid vom 17.03.2025 erteilt. Die darin enthaltenen Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Verfahren allgemein

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet gilt für die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen § 78 Abs. 4, 5 und 7 WHG, für sonstige Vorhaben nach § 78 a Abs. 1 Nrn. 1 bis 6 und 8 WHG gilt § 78 a Abs. 2 WHG.

In Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen bzw. ggf. einer Zulassung nach § 78a Abs. 2 WHG ist der jeweils entstehende Retentionsraumverlust zu bilanzieren.

Ein Baubeginn für Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erst zulässig, wenn dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Landratsamt Schwandorf - Untere Wasserrechtsbehörde - zum Nachweis eines umfang- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs folgende Unterlagen vorgelegt wurden:

- Abnahmeprotokoll für die Schaffung des erforderlichen Ausgleichsvolumens (Dazu ist die Ausgleichsfläche vor und nach der Abgrabung zu vermessen. Die Daten sind im Landeskoordinatensystem (GK-Systeme) bzw. amtlichen Höhensystem (NHN-Höhen) zu liefern. Der Retentionsraumgewinn ist planlich und rechnerisch plausibel darzustellen.
- Nachweis über die dingliche Sicherung im Grundbuch

Maßnahmen allgemein

Aufenthaltsräume sind nur oberhalb des HQ100-Wasserspiegels von 355,26 m ü. NHN. zulässig.

Alle Eingangsbereiche sowie Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sind mindestens 25 cm höher anzulegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zum HQextrem- Wasserspiegel von 355,70 m ü. NHN. zu verschließen.

Unterkellerungen sind wasserdicht auszuführen.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Auftriebssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle und auf die Außenwände bezüglich des beim HQ100 auftretenden Wasserstandes (355,26 m ü. NHN.) sind im Bau- und im Endzustand zu berücksichtigen und eigenverantwortlich in der weiteren Planung der Vorhabensträger für das Sonderpädagogische Förderzentrum und für die Behindertenwerkstätten umzusetzen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, bei baulichen Anlagen auf Kellergeschosse zu verzichten.

Zum Hochwasserschutz ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar.¹⁹ Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort in einem wassersensiblen Bereich befindet. Auf die Hinweise unter Punkt 10.1.3.6 wird verwiesen.

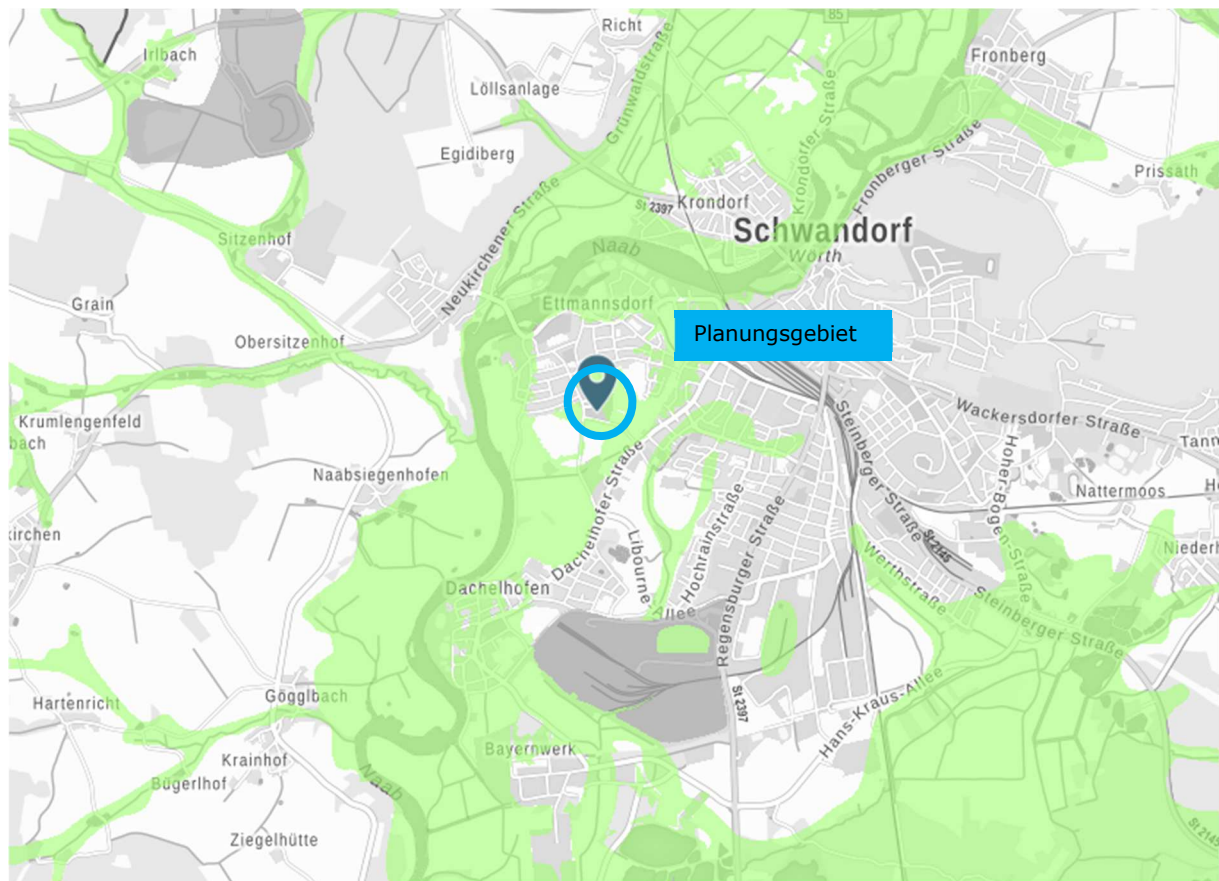


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas²⁰ in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals. Südlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6638-0004. Hierbei handelt es sich um eine „mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Früh- und Mittelbronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.“ Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls folgendes Bodendenkmal D-3-6638-0018, das als mesolithische Freilandstation kartiert ist. Da der tatsächliche Eingriff durch die Erweiterungsbauten jedoch nördlich der Bestandsgebäude erfolgt und die kartierten Bodendenkmäler durch die St.-Vitalis-Straße und den Ochsentradweg getrennt sind, ist davon auszugehen, dass diese Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt werden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

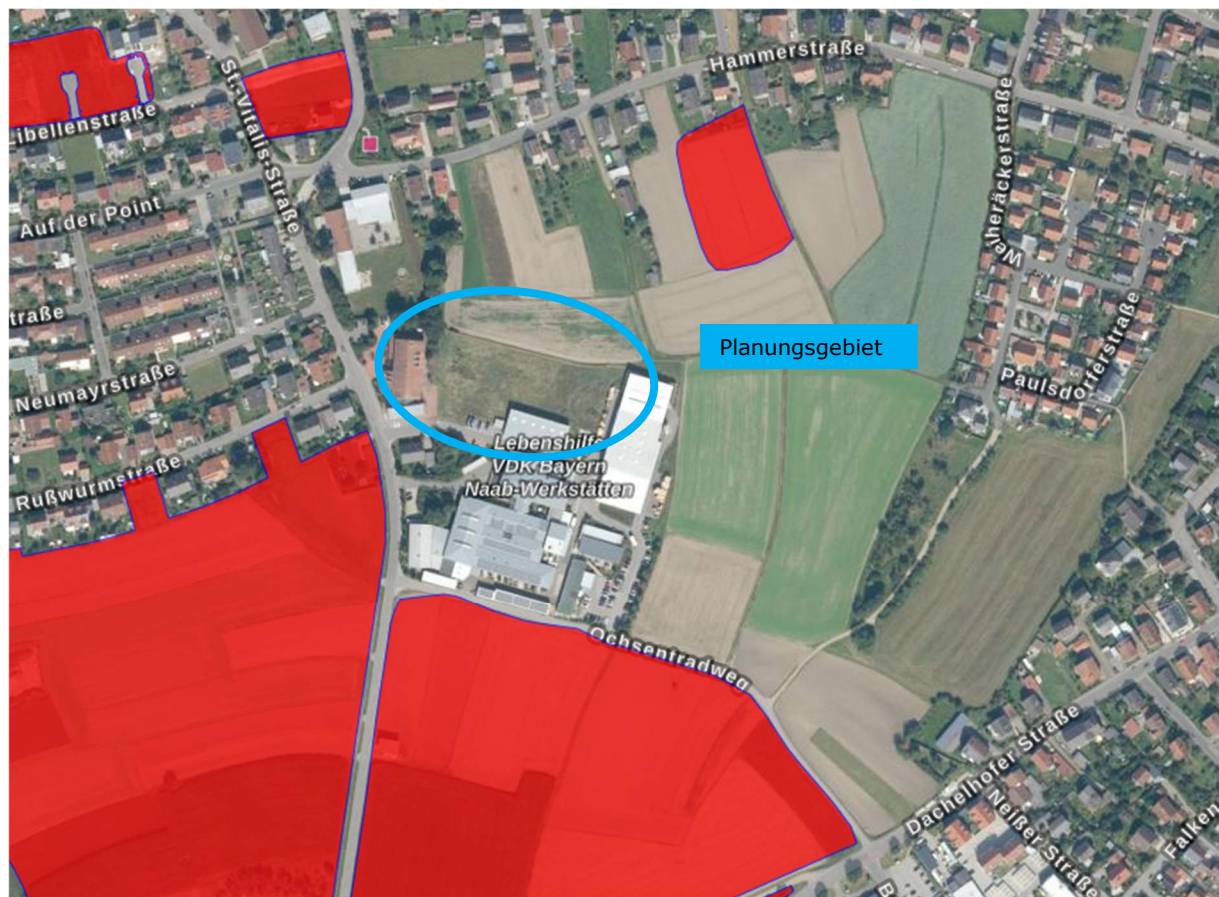


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

²⁰ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch in näherer Umgebung.²¹

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG²². In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Bei den Einzelbaudenkmälern, die in der Ortsmitte von Ettmannsdorf liegen, ist auf Grund der Entfernung eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

²¹ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

²² (BayDSchG, 2021)

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des bestehenden Schulareals und der bestehenden Naab-Werkstätten. Das westlich gelegene Schulareal mit den Parkplätzen soll weitestgehend unverändert bleiben. Die Gehölzfläche mit großen Bäumen nördlich der Schule wird zum Erhalt festgesetzt. Weitere Grünstrukturen sind innerhalb der Planungsfläche nicht vorhanden.

Die geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt.

Auf Grund der Bestandsbebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.856 m².

Davon entfallen ca. 745 m² auf die bestehenden Straßenverkehrsflächen St.-Vitalis-Straße und Ulrich-Hiltl-Straße. Das westlich gelegene Schulareal mit den Parkplätzen soll weitestgehend unverändert bleiben, so dass das bestehende Schulgelände in einer Größe von ca. 3.783 m² unverändert bleibt. Auch ein Bereich der überplanten bestehenden Naab-Werkstätten in einer Größe von ca. 2.265 m² ist bereits versiegelt und bleibt unverändert. Somit kann als Eingriffsfläche die Fläche zwischen den Bestandsgebäuden in einer Größe von ca. 11.064 m² gewertet werden. Diese geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt.

Die Eingriffsfläche der Planungsfläche für die Erweiterung im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ betrifft somit die im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Fläche von ca. 11.064 m² Größe. Die Eingriffsflächen werden gem. Nutzungsabgrenzung den beiden unterschiedlichen Vorhabensträgern zugeordnet.

Somit entfallen ca. 2.960 m² auf die Schule und ca. 8.496 m² auf die Naab-Werkstätten. Diese Flächen werden gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Für diese oben beschriebenen Eingriffsflächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der **Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV** angewandt.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Im Norden wird ein intensiv bewirtschafteter Acker überplant. Auf Grund der Ackernutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Auch gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Arten und Lebensräume in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

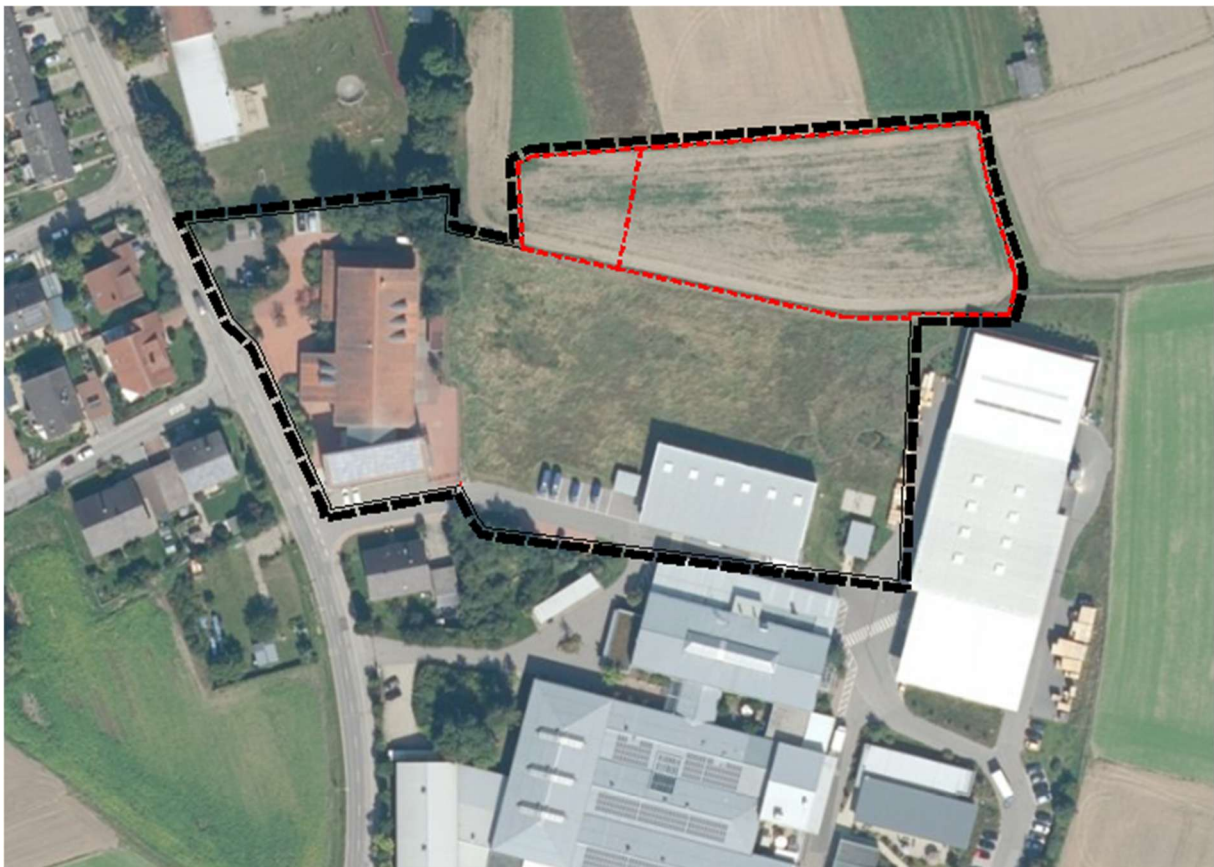


Abb. 19: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Intensivgrünland (genutzt) (G11)

Im Süden wird ein intensiv bewirtschaftetes Grünland überplant. Auf Grund der Grünlandnutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland (genutzt) (G11)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.

Auch gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Arten und Lebensräume in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

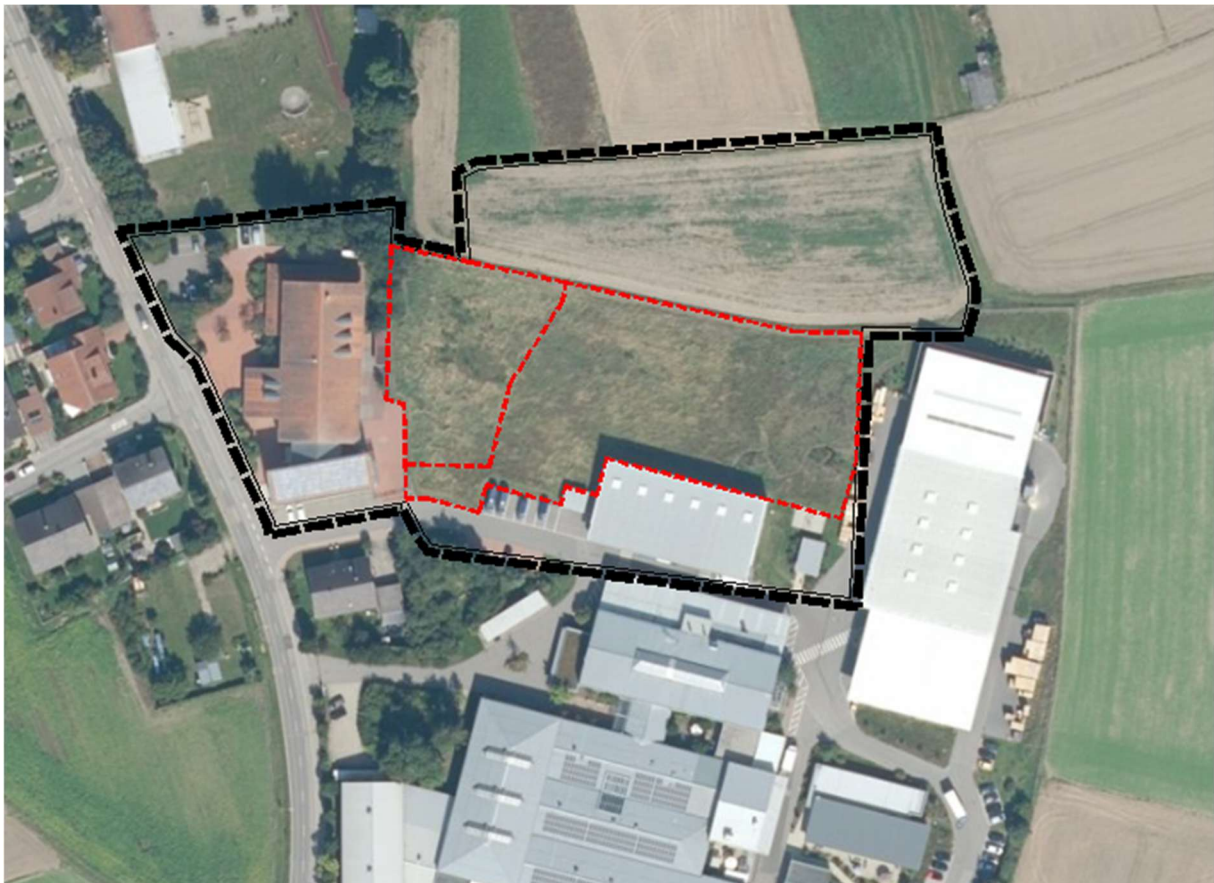
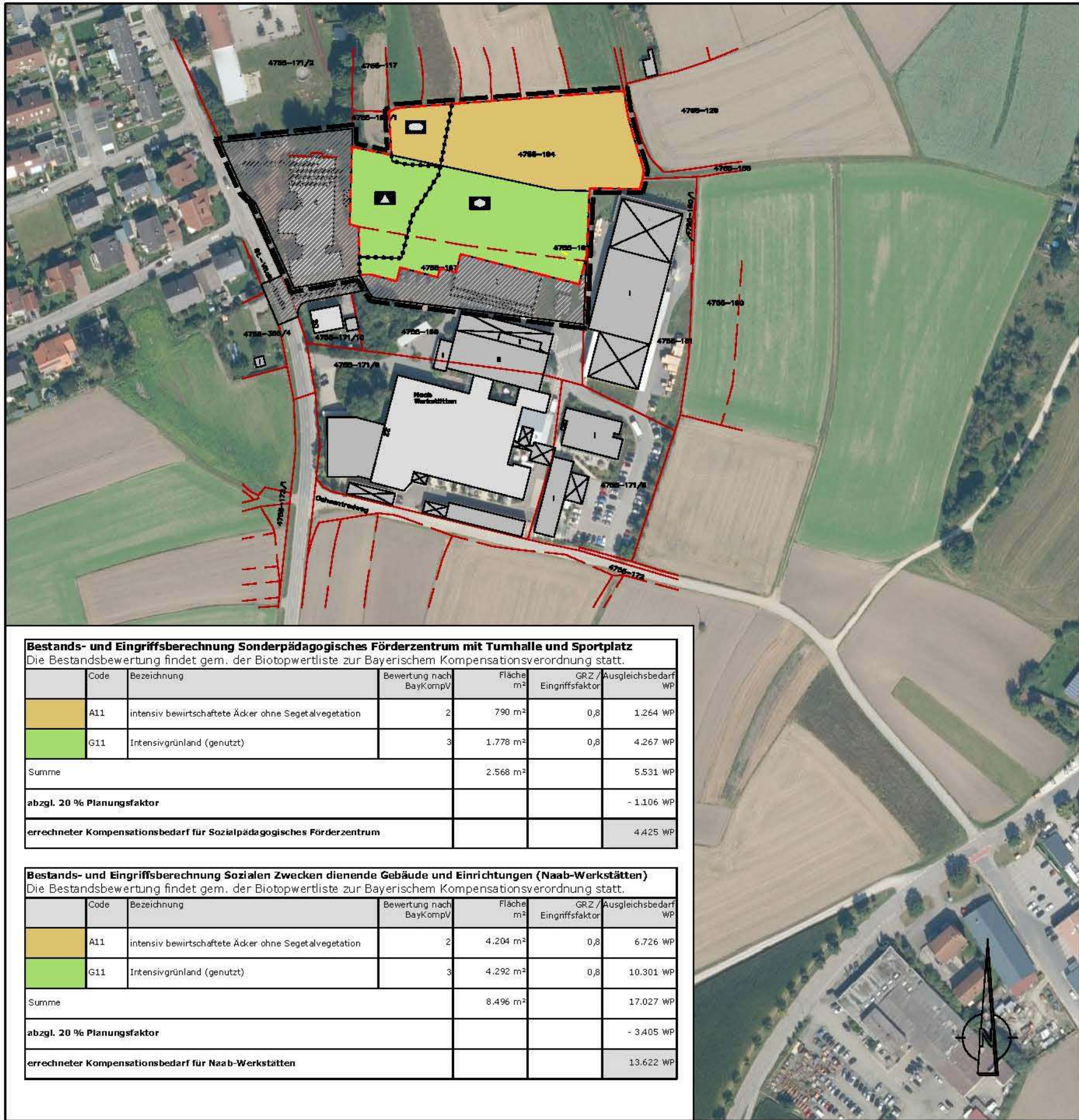


Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs
- Eingriffsfläche
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, hier
- Zweckbestimmung: Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle
- Zweckbestimmung: Sportplatz
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)
- Abgrenzung der Art der Nutzung, hier: unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen
- bestehendes Betriebsgelände der Naab Werkstätten und bestehendes Schulgelände (kein Eingriff)

Bestands- und Eingriffsberechnung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Ausgleichsbedarf Eingriffsfaktor	WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	790 m²	0,8	1.264 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	1.778 m²	0,8	4.267 WP
Summe				2.568 m²		5.531 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 1.106 WP
errechneter Kompensationsbedarf für Sozialpädagogisches Förderzentrum						4.425 WP

Bestands- und Eingriffsberechnung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Ausgleichsbedarf Eingriffsfaktor	WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	4.204 m²	0,8	6.726 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	4.292 m²	0,8	10.301 WP
Summe				8.496 m²		17.027 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 3.405 WP
errechneter Kompensationsbedarf für Naab-Werkstätten						13.622 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 2.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Stadt Schwandorf
Landkreis Schwandorf
Regierungsbezirk Oberpfalz

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt bei ca. 355 m ü. NHN.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „*Oberpfälzisches Hügelland*“.²³

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)²⁴ zeigt im Planungsgebiet, dass „*vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke*“ vorherrscht.

Die digitale geologische Karte von Bayern²⁵ beschreibt die geologische Einheit mit „*Flussablagerung, holozän*“.

Bodenaufbau

Für die Erweiterung der Naab-Werkstätten liegt eine Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht Nr. 12011 vom 20.04.2011 vom Ingenieurbüro Müllner, Schwandorf vor (sh. Anlage). Hierin wurden folgende Schichten erkundet:

„Unterhalb des Oberbodens liegen bis in eine Tiefe zwischen 0,5 m und 1,3 m weiche, schluffige, bindige Schichten vor. Diese sind nicht tragfähig. Darunter folgen bis in eine Tiefe zwischen 2 m und 3 m unter GOK ± kiesige Sande.“

Kies

Mit weiterer Tiefe folgen sandige Kiese bis über 6,8 m Tiefe.

Ton, geologischer Untergrund

Unterhalb 6,8 m folgen steif-halbfeste Tone des geologischen Untergrunds (Feuerletten, Trias). Deren Festigkeit nimmt erfahrungsgemäß mit der Tiefe zu.“

Für die Erweiterung des Sonderpädagogischen Förderzentrums liegt ein geotechnischer Bericht Nr. 2024-2044 vom 01.10.2024 vom IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vor (sh. Anlage). Dabei wurden folgende Schichten erkundet:

„Homogenbereich 0 – Oberboden

Oberflächennah steht Oberboden in einer Mächtigkeit von 20 bis 60 cm an. Dabei handelt es sich um gemischtkörnige Böden mit organischen Beimengungen.

Homogenbereich 1 – Decklehm

Unter dem Oberboden steht in allen Bohrungen, außer KRB 4, Decklehm an. Dabei handelt es sich um Tone oder Schluffe mit sandigen und z. T. kiesigen Anteilen. Die Konsistenz der Böden ist weich bis steif, die Farbe grau bis braun. Die Böden reichen bis in Tiefen zwischen 0,7...2,6 m unter Geländeoberkante. Die

²³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

²⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

²⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Böden weisen eine geringe Scherfestigkeit und eine schlechte Verdichtungsfähigkeit auf. Sie sind stark zusammendrückbar und sehr frostempfindlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Konsistenz der angetroffenen Böden veränderlich und vom Wassergehalt abhängig ist. Der Wassergehalt der Böden kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. So kann eine Erhöhung des Wassergehaltes durch Wasserzutritt oder dynamische Belastung die Konsistenz deutlich verschlechtern, dabei ist eine Verschlechterung zu breiiger oder flüssiger Konsistenz nicht auszuschließen.

Homogenbereich 2 – Flusssande

Unter dem Decklehm bzw. in KRB 4 direkt unter dem Oberboden stehen überwiegend eng gestufte Sande an. Diese enthalten teilweise kiesige oder feinkörnige Anteile. Die Böden weisen eine mittlere Scherfestigkeit und eine mittlere bis geringe Verdichtungsfähigkeit auf. Sie sind mittel bis gering zusammendrückbar und bei geringem Feinkornanteil wenig frostempfindlich.

Homogenbereich 3 – Flusskiese

Unter den Flusssanden stehen in allen Bohrungen sandige Kiese an. In KRB 1 stehen diese Böden direkt unter dem Decklehm an. Die Böden weisen eine große Scherfestigkeit und eine gute Verdichtungsfähigkeit auf. Sie sind gering zusammendrückbar und nicht frostempfindlich.

Homogenbereich 4 – Braunkohletertiär

In der Bohrung KRB 1 wurde unter den Flusskiesen halbfester grauer Ton festgestellt, welcher dem Braunkohletertiär zuzuordnen ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Böden auch im Bereich der übrigen Ansatzpunkte unter den Flusskiesen folgen, jedoch aufgrund der jeweiligen Erkundungsendteufe nicht erkundet wurden."

Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

Erosionsgefährdung

Aufgrund der ebenen Topografie ist nur eine sehr geringe Erosionsgefährdung gegeben. Insbesondere die Ackerfläche ist auf Grund der fehlenden Strukturen und freien Flur gefährdet.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt (sh. Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen), und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlast (Altablagerung, Altstandort)

deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas26 in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals. Südlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6638-0004. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls folgendes Bodendenkmal D-3-6638-0018. Da der tatsächliche Eingriff durch die Erweiterungsbauten jedoch nördlich der Bestandsgebäude erfolgt und die kartierten Bodendenkmäler durch die St.-Vitalis-Straße und den Ochsentradweg getrennt sind, ist davon auszugehen, dass diese Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt werden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Naab. Auf den Punkt 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete und 4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich wird verwiesen. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

²⁶ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits die genehmigte Bebauung durch die Schule und die Naab-Werkstätten. Durch die bereits bestehende Bebauung innerhalb der Planungsfläche und die angrenzenden Bestandsbauten besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche kann die überplante landwirtschaftliche Fläche gemäß Leitfaden als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft oder auch als Bereich inmitten heterogener Bauformen eingestuft werden.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet ist Ackerfläche befindet sich im Anschluss an Schule und Naab-Werkstätten. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Errichtung einer Einfach-Turnhalle und eines Sportplatzes für die Schule steigt der Erholungswert.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von den bestehenden Naab-Werkstätten Lärmemissionen aus. Im Bestand gehen von den landwirtschaftlichen Flächen nur die Emissionen im Zuge der Bewirtschaftung aus.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Beim Planungsgebiet im Eingriffsbereich handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Diese liegen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten und sind unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas²⁷ in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

²⁷ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Bestand fallen auf der landwirtschaftlichen Fläche kein Abfall an.

Im Bestand fällt kein Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser versickert auf den landwirtschaftlichen Flächen.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Auch die Kläranlage ist nicht als Störfallbetrieb einzuordnen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Die Stadt Schwandorf befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt innerhalb von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließendem Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und

eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Stadt Schwandorf liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch den Neubau nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11) → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	intensiv bewirtschafteter Acker → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Intensivgrünland	Intensivgrünland (genutzt) (G11) → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	intensiv bewirtschafteter Acker → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche genutzt werden. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebenen Eingriffsflächen im nordöstlichen Planungsbereich des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht den westlichen und südlichen Bereich der bestehenden Schule und Naab-Werkstätten. Hierfür besteht bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Im Eingriffsbereich der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen betroffen.

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich aber nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andersorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, der Erhalt des Gehölzes nördlich der Schule sowie Pflanzauflagen zur Eingrünung nach Norden und Nordosten.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapstelt und nach oben abgeschirmt sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Ein Eingriff in die Bodenstruktur und die verschiedenen Horizonte, insbesondere in den wertvollen Bodentyp Braunerde, ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Im Planungsbereich werden nicht versiegelten Flächen (intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation, Intensivgrünland) versiegelt. Diese Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine Fläche mit mittlerer Qualität dar.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlast (Altablagerung, Altstandort) deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Um Abschwemmungen mit entsprechenden Erosionseinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Begrünung der Freiflächen und öffentlichen Grünflächen nach Fertigstellung

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Festsetzung zur wassergebundenen Befestigung von PKW-Stellplätzen und untergeordneten Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird
- Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Anpassung der Erschließung und der Baufenster an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung
- Festsetzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Oberboden und Aushub wird im Bebauungsplan hingewiesen. Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

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

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Naab. Auf den Punkt 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete und 4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich wird verwiesen.

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss der Gebäude auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Pausenhof-Erweiterung wird auf 355,60 m ü. NHN festgesetzt. Für den Sportplatzbelag wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für den Sportplatzbelag auf 354,50 m ü. NHN festgesetzt. Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 4 und 5 Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" und Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit naturschutzfachlicher Kompensation).

Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

Die Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.

Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens auf 355,56 m ü. NHN liegen. Daher wird der festgesetzte Höhenbezugspunkt und zugleich die geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss auf 355,81 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 25 cm verbindlich.

Weitere Auffüllungen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten nicht zulässig.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Mit diesem Ausgleich wird verhindert, dass Unterlieger durch die geplante Bebauung einen Nachteil haben.

Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOW, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 102-1 und 102-2, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Die Versickerung des Oberflächenwassers und damit die Grundwasserneubildung wird nur gering beeinträchtigt. Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff in den Retentionsraum erfolgt extern durch die Schaffung von neuem Retentionsraum.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich der bestehenden Bebauung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der geplanten Bebauung durch die Schule und die Naab-Werkstätten dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sportplatz und Behindertenwerkstatt befindet sich auf einer Fläche, die bereits dafür genutzt ist und im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung innerhalb der Planungsfläche und die angrenzenden Bestandsbauten besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Planungsfläche wird nach Norden und Nordosten zur freien Flur hin eingegrünt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet ist zum Teil bereits Schulgelände bzw. Betriebsgelände der Naab-Werkstätten. Die Erweiterungsfläche besteht aus einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch den Eingriff der geplanten Erweiterungsbauten ändert sich an diesem Zustand nichts.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von den bestehenden Naab-Werkstätten Lärmemissionen aus.

Zum einen handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich es sich um die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) durch eine Turnhalle und einen Sportplatz. Lärmemissionen aus dem Schul- und Schulsportbetrieb sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht von den Anwohnern hinzunehmen.

Zum anderen handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Lt. Einschätzung des Landratsamtes Schwandorf (Sachgebiet Immissionsschutz) sind auf Grund der Lärmcharakteristik einer Behindertenwerkstatt, des ausschließlichen Betriebes der Behindertenwerkstatt zu Tagzeit und der Abstände der Erweiterungsfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschen an den maßgeblichen Immissionsorten durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Wohnen ist in diesem Planungsgebiet nicht zulässig. Es kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft im Westen der Planungsfläche ausgegangen werden.

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) innerhalb der Planungsfläche ist von keiner Erhöhung des Schwerlastverkehrs und nur von einer geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Zwar wird eine geringe Steigerung der Fahrbewegungen durch die neu ermöglichte Bebauung erfolgen, aufgrund des Umfangs und des Vorhabens wird die Steigerung aber überschaubar und in jedem Fall zumutbar bleiben.

Staub / Geruch

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten) innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist außerdem nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas²⁸ in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

Das Gelände liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Naab. Auf den Punkt 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete und 4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich wird verwiesen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.4 Eingriffsberechnung

10.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Dies ist hier für das Schutzgut Wasser der Fall. So wird zusätzlich zum errechneten Kompensationsbedarf der Retentionsraum berechnet. Auch dieser ist auszugleichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur**

²⁸ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung" zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
 $\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

10.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 10.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
G11	Intensivgrünland (genutzt) (G11)	3 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):

Festgesetzte GRZ für die Gemeinbedarfsflächen **0,8**

Die Eingriffsfläche der Planungsfläche für die Erweiterung im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ betrifft somit die im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Fläche von ca. 11.064 m^2 Größe. Die Eingriffsflächen werden gem. Nutzungsabgrenzung den beiden unterschiedlichen Vorhabensträgern zugeordnet.

Somit entfallen ca. 2.568 m^2 auf das sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz und ca. 8.496 m^2 auf die Naab-Werkstätten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Bestand und Eingriffsberechnung**Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz**

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	790 m ²	0,8	1.264 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	1.778 m ²	0,8	4.267 WP
Summe				2.568 m²		5.531 WP

Bestand und Eingriffsberechnung**Naab-Werkstätten**

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	4.204 m ²	0,8	6.726 WP
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	4.292 m ²	0,8	10.301 WP
Summe				8.496 m²		17.027 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Erhalt der eingrünenden Gehölze nach Norden, Eingrünung nach Norden und Nordosten	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch	Festsetzung zur Durchgrünung: Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Mindestanzahl von Bäumen		
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingriff <u>Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz</u> 5.531 WP – 20 % Abzug		4.425 WP
Eingriff <u>Naab-Werkstätten</u> 17.027 WP – 20 % Abzug		13.622 WP
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		18.047 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für die Gemeinbedarfsfläche weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird versickert, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Industriegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 4.425 Wertpunkten für das Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz und von 13.622 Wertpunkten für die Naab-Werkstätten erforderlich, gesamt somit 18.047 Wertpunkte.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 11.064 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von gesamt 18.047 Wertpunkten zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10.6 Ausgleichsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 4.425 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und

Sportplatz nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleichsbedarf für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz in einer Höhe von 4.920 Wertpunkten wird von einer privaten Ausgleichsfläche südöstlich von Gaisthal, Teilfläche Flur-Nr. 276, Gemarkung Gaisthal, abgebucht (sh. Anlagen Nr. 4 und 5).

Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen sind durch die Genehmigungsbehörde – die Stadt Schwandorf – (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BnatSchG) unmittelbar nach Satzungsbeschluss an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Sollten sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

10.7 Ausgleichsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 13.622 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Ökokontofläche für die Naab-Werkstätten GmbH auf der amtlichen Grundfläche der Flur-Nr. 406, Gemarkung Ettmannsdorf (4755), Stadt Schwandorf. Die Fläche umfasst gesamt ca. 12.500 m².

10.7.1 Bestandsaufnahme

Naturräumliche Beschreibung

Die Planungsfläche liegt im Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland" und der Untereinheit 070-J "Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht". Als potentielle natürliche Vegetation ist hier der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald anzutreffen. Als Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze wird 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" und für das gebietseigene Saatgut das Ursprungsgebiet 19 "Bayerischer oder Oberpfälzer Wald" genannt.

Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)²⁹. Jedoch grenzt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE6937-371.02 unmittelbar an die Planungsfläche des Ökokontos an. Die naturschutzfachliche Aufwertung wirkt sich positiv auf die Fläche aus.

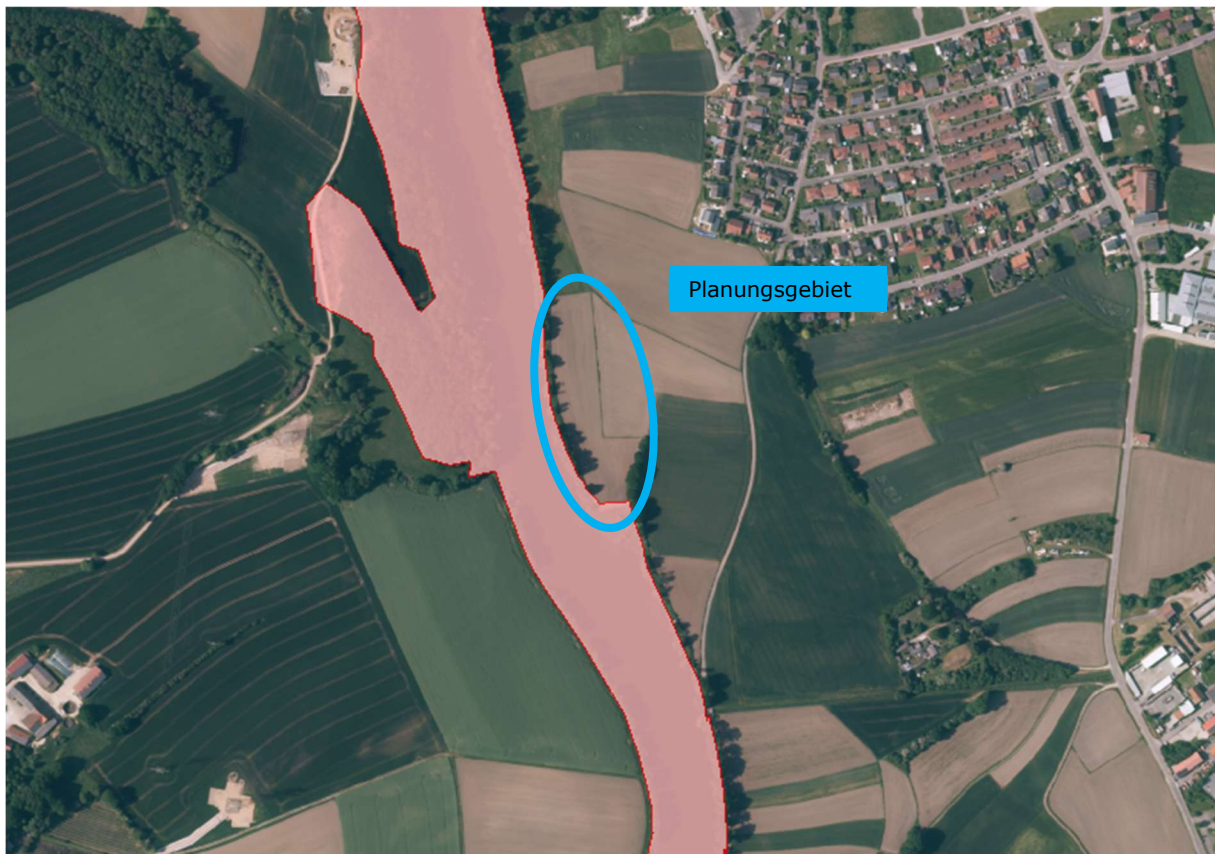


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“

²⁹ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet. Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Biotopkartierung Bayern

Westlich und östlich der Planfläche befinden sich amtlich kartierte sowie bundes- und europarechtlich geschützte Biotope. Diese werden von der Planung nicht berührt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist.

Die angrenzenden Biotopflächen sind von Baustelleneinrichtungs-, Materiallagerflächen, Baustraßen und ähnlichem freizuhalten. Die angrenzenden Gehölz- und Hochstaudenbestände sind in der Bauphase vor mechanischen Schäden, Auf- und Abtragungen gemäß vegetationstechnischen Regelwerken, wie DIN 18920 oder 18915 und ähnlichen zu schützen.

Bauzeitlicher Erhalt und Schutz des entnommenen Bodens:

Vor Abtragung ist Boden fachgerecht zu bearbeiten und nach Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, zwischenzulagern und lagegerecht wieder einzubauen. Sofern Bodenmieten bauseitig erforderlich sind, sind die Rohbodenflächen gegen Wassererosion nach DIN 18915 mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen. Eventuell erforderliche Materiallagerflächen werden nicht in geschützten Biotopflächen, wie den biotopkartierten Bereichen an der Naab, angelegt. Der Erdarbeiten werden möglichst bei Tageslicht und nicht in Dämmerungs- und Nachtstunden durchgeführt, um westlich angrenzende Gehölz- und Hochstaudenfluren an der Naab vor Störungen in besonders empfindlichen Zeiten zu schützen. Baufahrzeuge sind nach den technischen Vorschriften zu betreiben und zu warten, um Verunreinigungen von Boden und Wasser mit Betriebs- und Treibstoffen zu vermeiden; Quelle: siehe IP-Adresse:

https://www.obing.de/media/sites/3/LBP_Massnahmenformblaetter.pdf

Die Inanspruchnahme von Boden ist auf ein bautechnisch bedingtes Minimum zu begrenzen. Sachgerechte Lagerung von Oberboden in Mieten: Der auf dem Arbeitsbereich getrennt abgetragene Oberboden ist in der Bauphase fachgerecht zwischenzulagern. Die einschlägigen Regenwerke, wie zum Beispiel DIN 18300 oder DIN 18915, sind zu beachten. Bodenverdichtungen sind zu minimieren, Beeinträchtigungen von Oberflächen und Grundwasser sind zu vermeiden.

Ob Maßnahmen in diesen Bereichen möglich sind, soll eine nachfolgende Detailplanung prüfen.

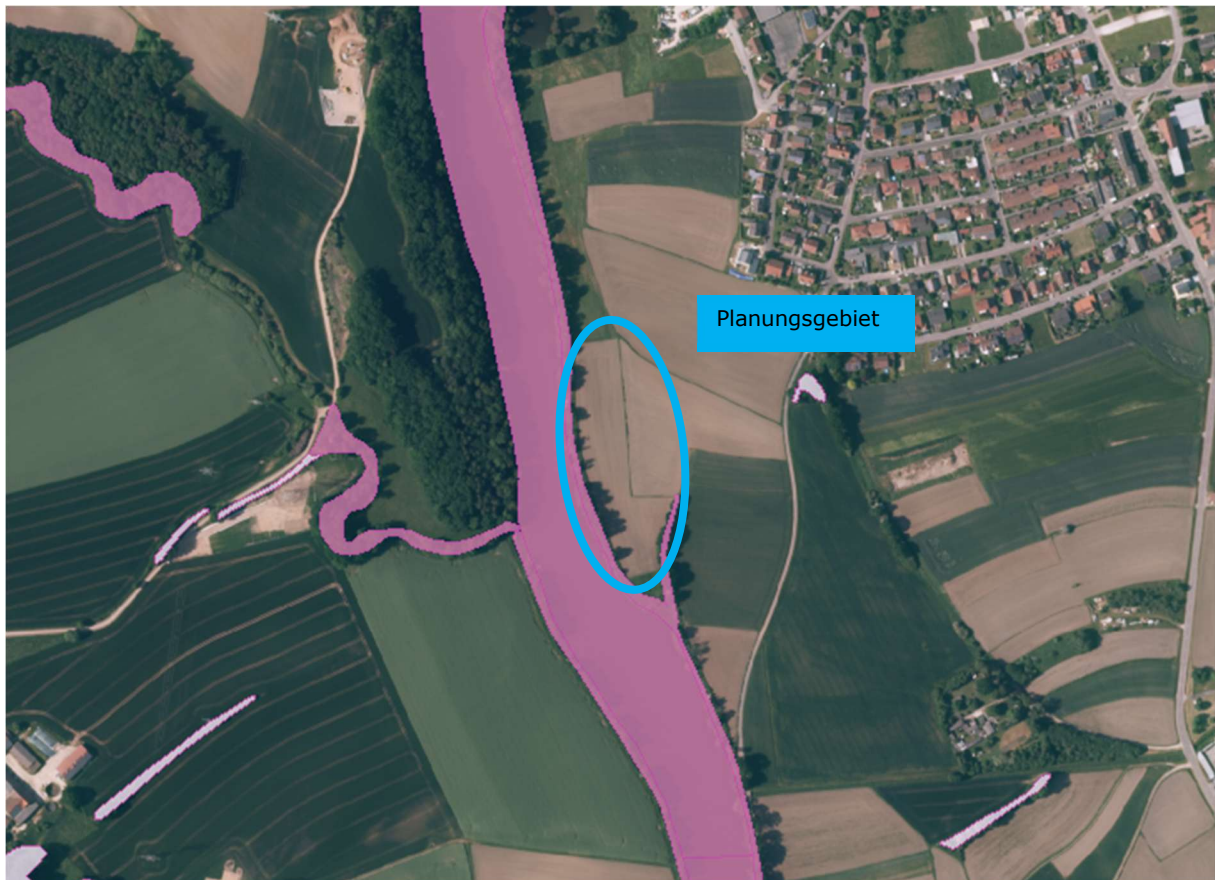


Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen³⁰:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer*
2. *einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
3. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
4. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockener warmer Standorte,*
5. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
6. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
7. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden-
gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der geplanten Ökokontofläche sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten³¹:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ökokontofläche sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

³⁰ (BNatSchG, 2022)

³¹ (BayNatSchG, 2022)

Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Naab im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar.³²

Der Geltungsbereich des Ökokontos liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Planungsfläche des Ökokontos gleichzeitig, das heißt im multifunktionalen Sinne, einerseits zur naturschutzfachlichen Aufwertung und andererseits in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden als Retentionsraumausgleich für den erforderlichen Retentionsraum im Bereich der Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" großflächig abgetragen.

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Anhand einer bodengutachterlichen Bewertung kann in der Südfläche des Grundstücks eine Abgrabung von ca. 20 cm Oberboden erfolgen. Somit verbleibt eine Oberbodenschicht von ca. 10 cm auf dem anstehenden Boden.

In der Nordfläche des Grundstücks erfolgt wasserwirtschaftlich eine Gesamtabgrabung von ca. 50 cm. Dabei wird ca. 30 cm Oberboden und ca. 30 cm anstehender Boden abgetragen. Anschließend erfolgt in der Nordfläche eine Wiederandeckung von ca. 10 cm Oberboden. Daraus ergibt sich ein Abtragsvolumen von ca. 3.446 m³. Die genaue Planung zum Abtrag erfolgt im Rahmen eines Wasserrechtsantrages. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.6 Hochwasserschutz und Retentionsausgleich wird verwiesen.

Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf der Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m². Das verbleibende Retentionsvolumen steht der Naab-Werkstätten GmbH für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Die Geländemodellierung mit den beiden Seigen (Geländemulden) erfolgt unter Beachtung eines kleinteiligen Auereliefs und soll eine maschinelle Bearbeitung der Wiesenflächen ermöglichen. Geländesprünge, wie Ecken, Kanten oder Kehlen, sind bei der erdbaulichen Modellierung des auetypischen Kleinreliefes zu vermeiden.

³² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

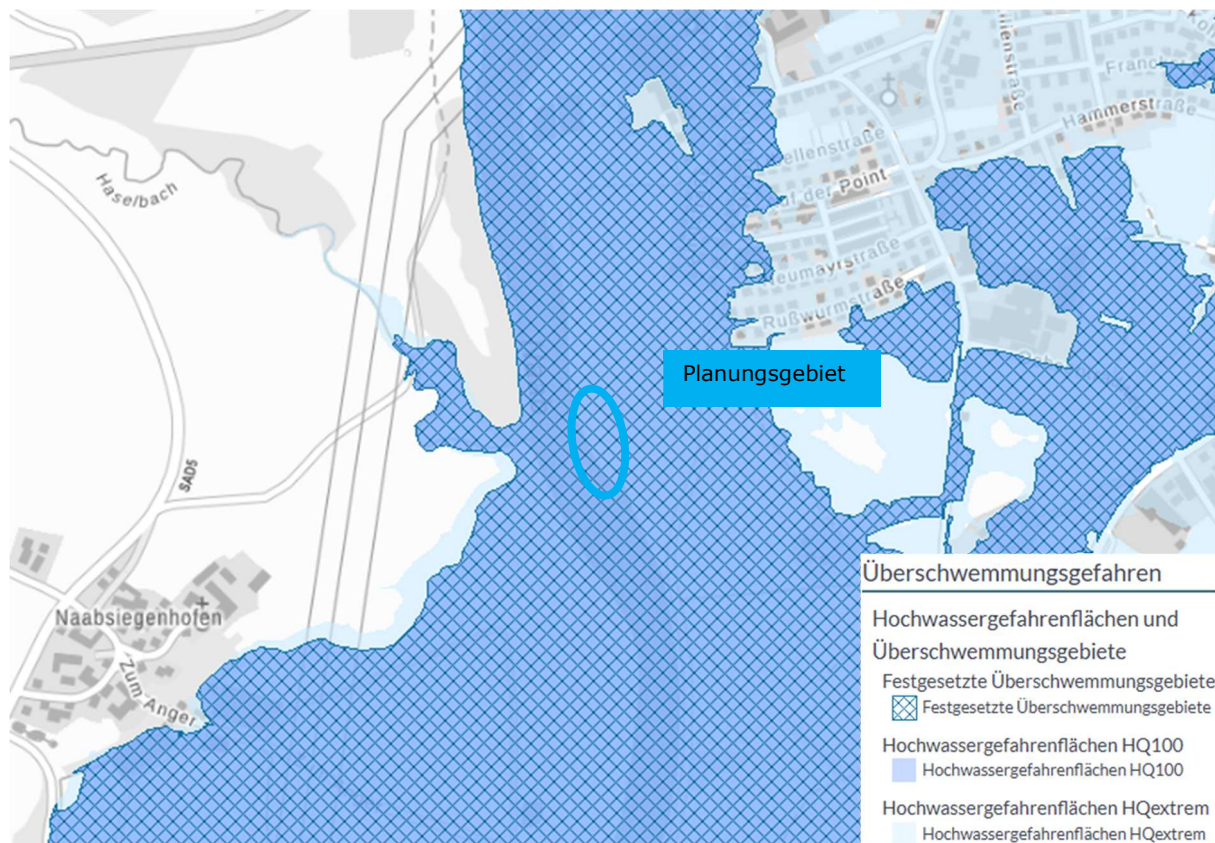


Abb. 23: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. ge schützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Wassersensibler Bereich

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar.³³ Daraus ist ersichtlich, dass sich die Planungsfläche des Ökokontos in einem wassersensiblen Bereich befindet.

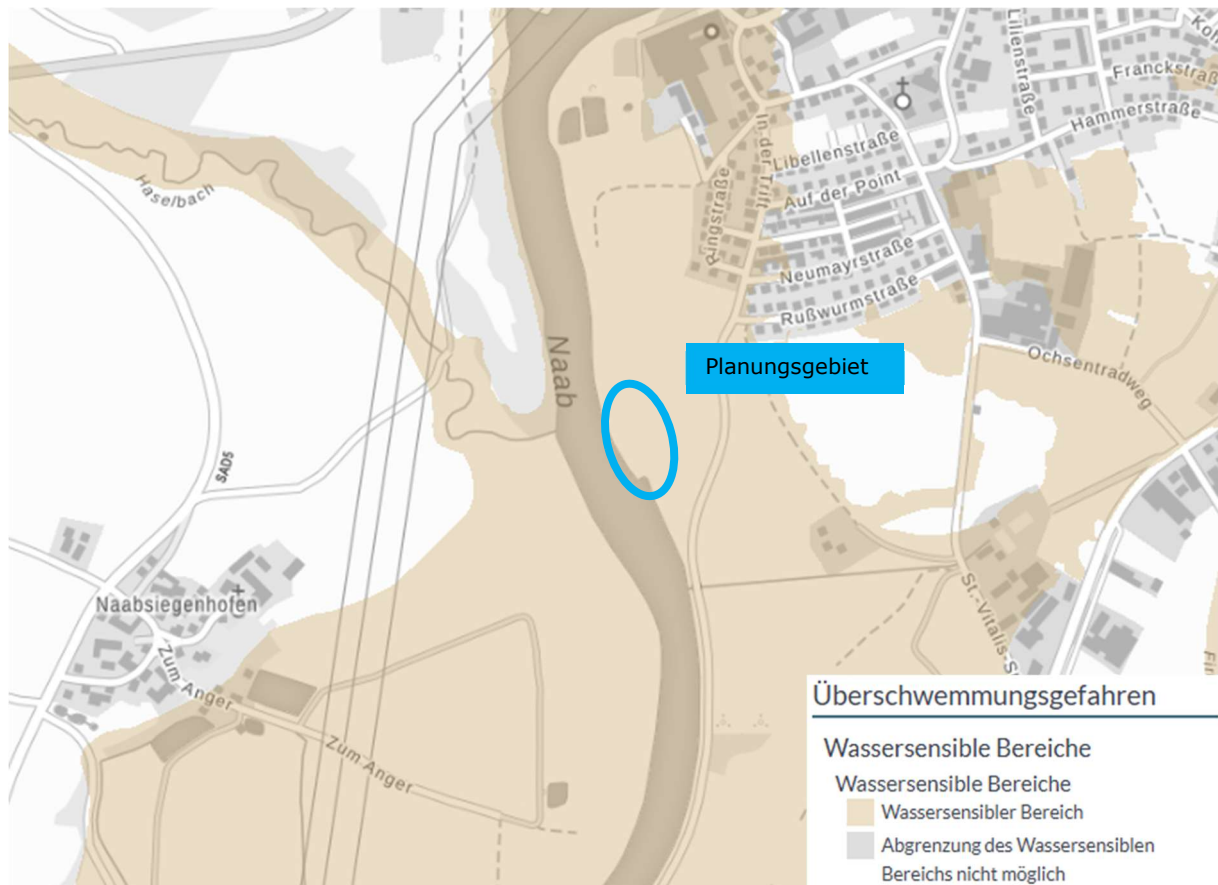


Abb. 24: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

³³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Der Geltungsbereich der Planung des Ökokontos liegt gem. BayernAtlas³⁴ in keinem Bereich eines kartierten Bodendenkmals. Nördlich der Planungsfläche befindet sich das kartierte Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6638-0035. Hierbei handelt es sich um eine „vorgeschichtliche Siedlung.“

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

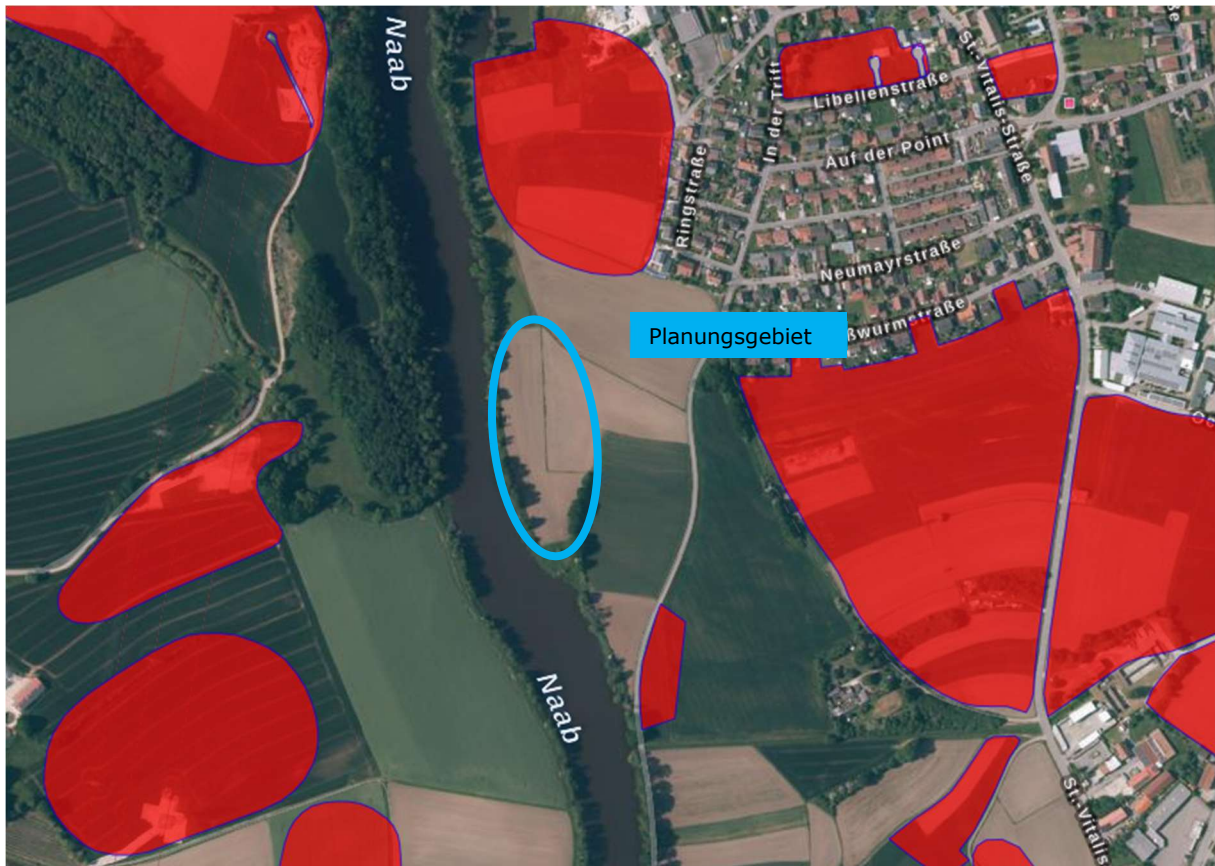


Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch in näherer Umgebung und werden durch die naturschutzfachliche Aufwertung nicht beeinträchtigt.

³⁴ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)

10.7.2 Allgemeine Anforderungen und Beschreibung der Maßnahmen

Ziel der Maßnahmen

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die Umwandlung, Entwicklung und Pflege einer Ackerfläche in verschiedene artenreiche Grünländer auf einem Auestandort des Naabtales. Gleichzeitig bieten die Offenlandbereiche tierökologisch bedeutsame Lebensstätten (Brut, Nahrung, Rückzug) insbesondere für die Tierartengruppen Insekten und Vögel.

Naturräumliche Beschreibung

Die Planungsfläche liegt im Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland" und der Untereinheit 070-J "Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht". Als potentielle natürliche Vegetation ist hier der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald anzutreffen. Als Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze wird 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" und für das gebietseigene Saatgut das Ursprungsgebiet 19 "Bayerischer oder Oberpfälzer Wald" genannt.

Grundlagen / Bestand / Ist-Zustand

Das Planungsgelände fällt von Norden nach Süden hin von 354 m ü. NHN auf 353 m ü. NHN leicht ab, wobei innerhalb der Fläche eine leichte Kuppe festzustellen ist. Die Fläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. An die Planungsfläche schließt im Westen und Osten das kartierte und geschützte Biotop mit der Objekt Nummer 6638-1118-004 ("Altwasser und Ufersaum der Naab unterhalb von Ettmannsdorf") unmittelbar an. Das Biotop 6638-1116-003 entlang der Naab schließt mittelbar an. In diese Biotope soll nicht erheblich eingegriffen werden.

Überschwemmungsgebiet / Retentionsraum

Die Planungsfläche befindet sich unmittelbar östlich der Naab und liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Planungsfläche gleichzeitig, das heißt im multifunktionalen Sinne, einerseits zur naturschutzfachlichen Aufwertung und andererseits in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden als Retentionsraumausgleich großflächig abgetragen.

Anhand einer bodengutachterlichen Bewertung kann in der Südfläche des Grundstücks eine Abgrabung von ca. 20 cm Oberboden erfolgen. Somit verbleibt eine Oberbodenschicht von ca. 10 cm auf dem anstehenden Boden.

In der Nordfläche des Grundstücks erfolgt wasserwirtschaftlich eine Gesamtabgrabung von wahrscheinlich ca. 50 cm. Anschließend erfolgt in der Nordfläche eine Wiederandeckung von 10 cm Oberboden.

Die Geländemodellierung mit den beiden Seigen (Geländemulden) erfolgt unter Beachtung eines kleinteiligen Auereliefs und soll eine maschinelle Bearbeitung der Wiesenflächen ermöglichen. Geländesprünge, wie Ecken, Kanten oder Kehlen, sind bei der erdbaulichen Modellierung des auetypischen Kleinreliefs zu vermeiden.

Problemartenmanagement

Die Etablierung gebietsfremder, invasiver Pflanzenarten und Neophyten, wie z. B. Ampfer, Brombeere, Greis- oder Springkraut, ist durch entsprechende Maßnahmen vorrangig mechanisch entgegenzuwirken.

Gesetzlicher Biotopschutz

Westlich und östlich der Planfläche befinden sich amtlich kartierte sowie bundes- und europarechtlich geschützte Biotope. Diese werden von der Planung nicht berührt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. Der geschützte Biotopkomplex ist zu erhalten und in der Bauphase nach DIN 18920 und einschlägigen bodenschutzrechtlichen Regelwerken zu schützen. Ob Maßnahmen in diesen Bereichen möglich sind, soll eine nachfolgende Detailplanung prüfen.

Sonstige Hinweise

Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag gesichert.

Für die Kosten der Planung, der einzelnen Maßnahmen und der Ausführung dieser Maßnahmen kommt der Bauherr auf.

Beschreibung der Maßnahmen

Auf der o.a. Planungsfläche erfolgt eine Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker in Verbindung mit einer Abgrabung der Fläche für die Schaffung eines Retentionsraumausgleichs zur Anlage, Entwicklung und Pflege von mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland, einer mäßig artenreichen seggenreichen Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) und einen Streifen Schilf-Wasserrohrlicht entlang der Naab. Dieser Schilfgürtel wird mit 9 Einzelbäume (Erlen und Silber-Weiden) überstellt. Die genauen Maßnahmen zur Aufwertung, Entwicklung und Pflege sind dem beiliegenden Plan „bauplanungsrechtliches Ökokonto mit externer Ausgleichs- und Ersatzfläche“ zu entnehmen.

10.7.3 Ausgleichsbedarf und Aufwertung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf", Stadt Schwandorf wurde mit 13.622 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", aktualisierte Fassung 2022, und gemäß der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung und einschlägiger ministerieller Hinweise berechnet.

Am 18.02.2025 hat das Landratsamt Schwandorf als untere Naturschutzbehörde (Team 630 Naturschutz) die aktuell landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche des Grundstücks 4755/406/0 als naturschutzfachlich aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig im Sinne der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung beurteilt. In Folge ist das artenschutz- und eingriffsfachliche Ausgleichskonzept sowie die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse zur Schaffung eines Retentionsraumausgleichs mit den Fachbehörden der Bayerischen Naturschutz- und Wasserwirtschaftsverwaltungen abgestimmt worden. Im Anschluss des

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"**

Bauleitplanungsverfahrens sollen Einzelheiten der Ausführungen fachlich wie auch rechtlich weiter geprüft werden.

BERECHNUNG REALKOMPENSATION (AUSGLEICH) NACH BAYKOMPV

Ausgangszustand / Bestandsflächen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV
	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP

Prognosezustand			
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV
	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 WP
	G221	mäßig artenreiche seggenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)	9 WP
	R121	R121 Schilf-Wasserröhrichte mit B31 Einzelbäumen	11 WP

Berechnung der Realkompensation						
Prognosezustand	WP	Ausgangszustand	WP	Fläche m²	Faktor	Berechnete Wertpunkte
mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	intensiv bewirtschafteter Acker	2	8.133 m²	6	48.798 WP
mäßig artenreiche seggenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)	9	intensiv bewirtschafteter Acker	2	1.847 m²	7	12.929 WP
Schilf-Wasserröhrichte mit Einzelbäumen	10	intensiv bewirtschafteter Acker	2	1.162 m²	8	9.296 WP
				11.142 m²		71.023 WP

Auf der Ökokontofläche „Naab-Werkstätten GmbH“ des Grundstücks mit Flur-Nummer 406 in Gemarkung Ettmannsdorf (4755), Stadt Schwandorf, kann auf einer Grundfläche von 11.402 m² eine Aufwertung von 71.023 Wertpunkten (WP) erbracht werden. Auf der externen, bauplanungsrechtlichen Kompensationsfläche wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von 13.622 m² von dieser Fläche abgezogen.

Die verbleibenden Wertpunkte von 57.401 Wertpunkten werden der Naab-Werkstätten GmbH aus Schwandorf für weitere Vorhaben gutgeschrieben.

10.8 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Erhalt der Eingrünung im Norden, Eingrünung nach Norden und Nordosten, Festsetzung zur Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagelärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Erhalt der Eingrünung im Norden, Eingrünung nach Norden und Nordosten, Festsetzung zur Durchgrünung; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen.	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da Einzelbäume betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Erhalt der Eingrünung im Norden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung.	<u>Biologische Vielfalt</u> -----
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden- Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung- Erhalt der Eingrünung im Norden, Eingrünung nach Norden und Nordosten, Festsetzung zur Durchgrünung- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung- Eingriff in den Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzungen zur Versickerung- Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Klima/ Luft	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Erhalt der Eingrünung im Norden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung.	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt der Eingrünung im Norden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung.- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen- Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - sehr geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - bestehende Emissionen aus den umgebenden Straßen und den Werkstätten	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - keine	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - Aufwertung der Fläche durch die Anlage einer Turnhalle und eines Sportplatzes	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gemeinbedarfsflächenausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gemeinbedarfsflächenausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit maximaler Ausnutzung der Flächen, Anschluss an vorhandene Infrastruktur.	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Kultur- und Sachgüter	Kein Eingriff in kartierte Bodendenkmäler. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.		<ul style="list-style-type: none">- Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers- Trennsystem	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

10.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Gehölzen im Norden
- Eingrünung nach Norden und Nordosten
- Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers, Trennsystem
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze bzw. untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Ausgleich des Retentionsraumes bei Eingriff in Überschwemmungsgebiet

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Bebauung, durch Schaffung eines kompakten Baugrundstückes und Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze bzw. untergeordneten Lagerflächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Erhalt von Gehölzen im Norden
- Eingrünung nach Norden und Nordosten
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Notwendige Gehölzpflanzungen in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

Bekämpfung von Neophyten

Neophyten wie bspw. das drüsige Springkraut, die amerikanische Goldrute, der japanische Knöterich oder das amerikanische / kanadische Berufkraut treten sehr häufig auf neu angelegten Flächen auf. Diese Bereiche sind insbesondere in den ersten 3 Jahren regelmäßig zu kontrollieren und die Neophyten sind beim ersten Auftreten vollständig zu entfernen, um sie zurückzudrängen, damit die heimische Flora dominant auf der Fläche vertreten ist.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Planungsgebietes für die Schule von der St.-Vitalis-Straße vorgesehen. Die Fläche der Naab-Werkstätten soll im Einbahnverkehr von der Ulrich-Hiltl-Straße erschlossen werden. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

10.12 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Turnhalle und Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine gemeindliche Fläche planungsrechtlich zu sichern und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) festzusetzen.

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche von ca. 1,0 ha, bei der es sich um keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort handelt. Die Stadt Schwandorf erachtet den Verlust an dieser Acker- und Grünlandfläche als verträglich.

10.13 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger

Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden, Wasser und Lärm liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.14 Zusammenfassung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit Turnhalle und Sportplatz und für die Erweiterung der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine gemeindliche Fläche planungsrechtlich zu sichern und als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sonderpädagogisches Förderzentrum mit Turnhalle, Sportplatz und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) festzusetzen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Schule (sonderpädagogisches Förderzentrum) mit den zugehörigen Außenanlagen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Halle der bestehenden Behindertenwerkstatt (Naab-Werkstätten). Das Areal der Naab-Werkstätten setzt sich mit weiteren Gebäuden nach Süden und Südosten hin weiter fort. Die geplanten Erweiterungsflächen zwischen der Schule und den Naab-Werkstätten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Um die Erschließung sicherzustellen, wurde ein Bereich der St.-Vitalis-Straße und die Ulrich-Hiltl-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Dieser Standort kann auf Grund der angebundenen Lage, der Erschließung und der Verfügbarkeit als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit weiteren Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Stadtgebiet obsolet erscheinen lässt.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Westen des Geltungsbereiches die Erweiterung des sonderpädagogischen Förderzentrums um einen Anbau mit weiteren schulischen Räumen und einer Einfach-Turnhalle vor. Im nördlichen Bereich soll ein Sportplatz errichtet werden. Im Osten des Geltungsbereiches sollen die bestehenden Naab-Werkstätten um dringend benötigte Werkhallen erweitert werden. Diese geplante Neuerrichtung kann in unmittelbarem Anschluss an den Bestand erfolgen und wird in das gesamte Erschließungskonzept eingebunden. Daher stellt diese Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen eine sinnvolle Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gemeinbedarfsflächen an eine bereits bestehende Nutzung dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamem Umgang von Grund und Boden entsprochen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 „Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 17.856 m². Dabei werden die Flächen bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ettmannsdorf überplant:

164, 166, 167, 171/9 (TF Straße), 171/12, 172/1 (Straße).

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel und auf das Schutzgut Wasser, auf Grund der Lage in einem Überschwemmungsbereich als hoch eingestuft.

Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen herangezogen werden. Auf der Planungsfläche gesamt ist bereits der Schulstandort und die Gebäude der Naab-Werkstätten genehmigt.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch den Erhalt der Gehölze im Norden und die Eingrünung nach Norden und Nordosten zur freien Flur sind diese Auswirkungen deutlich gemildert.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 4.425 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz und mit 13.622 Wertpunkten für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleichsbedarf für die Gemeinbedarfsfläche für das sonderpädagogische Förderzentrum mit Turnhalle und Sportplatz in einer Höhe von 4.920 Wertpunkten wird von einer privaten Ausgleichsfläche südöstlich von Gaisthal, Teilfläche Flur-Nr. 276, Gemarkung Gaisthal, abgebucht (sh. Anlagen Nr. 4 und 5).

Der Ausgleichsbedarf für die Gemeinbedarfsfläche für die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Naab-Werkstätten) in einer Höhe von 13.622 Wertpunkten wird von einer privaten Ökokontofläche auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406, Gemarkung Ettmannsdorf, Stadt Schwandorf, abgebucht (sh. Anlage 8).

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums wurde mit 239,31 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsraumes wird innerhalb des

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Geltungsbereiches im Bereich des sonderpädagogischen Förderzentrums in einer Größe von 261,02 m³ erbracht (sh. Anlagen 4 und 5 Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" und Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit naturschutzfachlicher Kompensation).

Die Eingriffe in den Retentionsraum der HQ100-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Naab-Werkstätten wurde mit 2.205 m³ berechnet. Der Ausgleich des Retentionsbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 406 Gemarkung Ettmannsdorf in einer Größe von 2.205 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 13.11.2023, 20.03.2025, 02.09.2025



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayBO, B. B. (10. Februar 2023). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayDSchG. (23. April 2021). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). *Elektromagnetische Felder (EMF) Bundesnetzagentur*. Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von [FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von [FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord. (1.. Juni 2022). Regionalplan Oberpfalz-Nord - Region 6.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (*BayernAtlas 2023*), Darstellung unmaßstäblich _____ 6
- Abb. 2: Ansicht von Osten – sonderpädagogisches Förderzentrum und landwirtschaftliche Fläche, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022) _____ 8
- Abb. 3: Ansicht von Westen – Zufahrt und Parkplätze sonderpädagogisches Förderzentrum von St.-Vitalis-Straße aus, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022) _____ 8
- Abb. 4: Ansicht von Westen – landwirtschaftliche Fläche und östliche Bestandshalle Naab-Werkstätten, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022) _____ 9

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf"

Abb. 5: Ansicht von Norden – landwirtschaftliche Fläche und Bestandshallen Naab-Werkstätten, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	9
Abb. 6: Ansicht von Süden – Wohnhaus St.-Vitalis-Straße 20, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	10
Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 6 – Oberpfalz-Nord, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 10: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 11: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 16: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	49
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb. 19: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	54
Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	55
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	74
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	76
Abb. 23: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. ge schützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	79
Abb. 24: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	80
Abb. 25: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	81

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Beiplan zur Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes - Bereich Naab-Werkstätten zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" vom 02.09.2025
- Anlage 2: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht Nr. 12011 vom 20.04.2011 vom Ingenieurbüro Müllner, Schwandorf
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht Nr. 2024-2044 vom 01.10.2024 vom IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
- Anlage 4: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen M 1:1.000, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönsee
- Anlage 5: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 97 Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf - Ausgleichskonzept - Naturschutzfachliche Kompensation, vom 22.10.2024, erstellt durch Landschaftsarchitekt Thammer, Schönsee
- Anlage 6: Übersichtsplan für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf, M 1:250 vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorf, Sgb. 1.4 Hochbau
- Anlage 7: Berechnung für Ausgleich Retentionsraum Sonderpädagogisches Förderzentrum Schwandorf (Antrag nach § 78 Abs. 56 WHG) vom 07.11.2024, erstellt durch Landratsamt Schwandorf, Sgb. 1.4 Hochbau
- Anlage 8: Ökokonto Naab-Werkstätten mit externer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf", Stadt Schwandorf, Lage Grundstück Flur-Nr. 406 (TF), Gemarkung Ettmannsdorf (4755), Stadt Schwandorf - Plan bauplanungsrechtliches Ökokonto mit externer Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie - Maßnahmen für den Bebauungsplan M 1:1.000 vom 20.03.2025, erstellt durch Jocham Kessler Kellhuber GmbH, Iggenbach
- Anlage 9: Genehmigungsbescheid Landratsamt Schwandorf, Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 97 "Gemeinbedarfsfläche östlich der St.-Vitalis-Straße, Ettmannsdorf" vom 17.03.2025