

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. 96 „GEMEINSAMER STANDORT FFW DACHELHOFEN UND FFW ETTMANNSDORF, ST.-VITALIS-STRASSE“

**Gemarkung Ettmannsdorf
Große Kreisstadt Schwandorf**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Schwandorf
Oberpfalz**

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	5
TEIL D: BEGRÜNDUNG	7
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	8
1.1 Lage.....	8
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes.....	8
1.3 Derzeitige Nutzung.....	8
1.4 Topographie	11
1.5 Kultur- und Sachgüter	11
1.6 Überschwemmungsgebiet	12
1.7 Bestehende Leitungen	12
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	13
2.2 Flächennutzungsplan	16
3. PLANUNGSANLASS.....	18
3.1 Alternativenprüfung	18
3.2 Aufstellungsbeschluss.....	19
3.3 Ziel und Zweck der Planung	19
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	20
4.1 Städtebauliches Ziel	20
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Maß der baulichen Nutzung	21
4.4 Festsetzung nach Art. 81 BayBO	23
4.5 Sonstige Festsetzungen	24
4.6 Grünordnung.....	24
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	25
5.1 Straßen- und Wegeverbindungen	25
5.2 Wasserversorgung	28
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	28
5.4 Abwasserentsorgung	29
5.4.1 Schmutzwasser.....	29
5.4.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	29
5.5 Stromversorgung	29
5.6 Telekommunikation	29
5.7 Abfallentsorgung.....	29
5.8 Altlasten	29
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	30
6.1 Lärm	30
6.2 Staub / Geruch	30
6.3 Elektromagnetische Felder	30
7. KLIMASCHUTZ	31
8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	32
9. FLÄCHENBILANZ	32
10. UMWELTBERICHT.....	33

10.1	Einleitung.....	33
10.1.1	Grundlagen	33
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	33
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	33
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	34
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	35
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	37
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation	37
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	38
10.1.3.4	Schutzgebiete	41
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	44
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	45
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	46
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	48
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	49
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	49
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	49
10.2.1.2	Schutzgut Boden	55
10.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	55
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	55
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	56
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	56
10.2.1.7	Schutzgut Fläche	57
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	57
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	57
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .	57
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	57
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für Unfälle und Katastrophen	57
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	58
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	58
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung.....	59
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	60
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	60
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	60
10.3.2	Schutzgut Boden	61
10.3.3	Schutzgut Wasser	62
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	62

10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	62
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	63
10.3.7	Schutzgut Fläche.....	64
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	64
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	64
10.4	Eingriffsberechnung.....	64
10.4.1	Methodik.....	64
10.4.2	Berechnung	65
10.5	Ausgleichsbedarf.....	67
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	68
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	69
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	74
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	75
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	75
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	75
10.12	Zusammenfassung	75
	Literaturverzeichnis	78
	Abbildungsverzeichnis.....	79
	Anlagenverzeichnis	80

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis.Straße“.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 573), und § 8 Abs. 4 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwandorf vom 01. Dezember 2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. _ des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis.Straße“ wird aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und planlicher Festsetzungen
- Teil B: Textliche Festsetzungen auf der Planurkunde
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen auf der Planurkunde
- Teil D: Begründung

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

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

Stadt Schwandorf

Schwandorf,



Andreas Feller. Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Schwandorf in der Region 6 – Oberpfalz-Nord. Schwandorf ist als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt und der Landkreis liegen in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem liegt Schwandorf auf einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.¹

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. Eine ehemalige Kläranlage befindet sich auf den Flur-Nrn. 199 und 200/1 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 330/2, Gemarkung Ettmannsdorf. Im Süden schließt gewerbliche Bebauung an. Im Norden, Richtung Ettmannsdorf, im Osten und im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.935 m²

Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 199 und Teilflächen der Flur-Nrn. 195 und 173 (Straße) der Gemarkung Ettmannsdorf überplant.

1.3 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst zum größten Teil einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Kläranlage. Mit der Errichtung der Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf wurde die Kläranlage St.-Vitalis-Straße geschlossen. Das Hochwasserpumpwerk und zwei Regenrückhaltebecken werden noch aktiv betrieben.

Im Bebauungsplan wird nur eine Teilfläche der Flur-Nr. 199 der ehemaligen Kläranlage überplant. Der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entbehrlich, da diese aktuell nicht mehr genutzt wird.

Auf der westlichen Fläche befindet sich gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngeren Alters. Im Norden und Osten befinden sich eingrünende Gehölzstrukturen.

Im Nordwesten befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

¹ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2014)



Abb. 2: Ansicht von Westen – westliche Betriebsfläche mit Betriebsgebäude, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)



Abb. 3: Ansicht von Nordwesten – westliche Betriebsfläche mit Baumbestand, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"



*Abb. 4: Ansicht von Südwesten – westliche Betriebsfläche mit Vorfluter (außerhalb Geltungsbe-
reich), Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)*



*Abb. 5: Ansicht von Süden – St.-Vitalis-Straße mit westliche Betriebsfläche, Foto Jocham + Kellhu-
ber (Sept. 2022)*

Umgebende Bebauung

Angrenzend an die ehemalige Kläranlage befindet sich im Süden ein Gewerbegebiet.



Abb. 6: Ansicht von Nordwesten – angrenzendes Gewerbegebiet, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)

1.4 Topographie

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

1.5 Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas² im Bereich des kartierten Bodendenkmals 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.“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

² (BayernAtlas, 2022)

1.6 Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Naab im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar³. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet umgeben und berührt dieses in einem kleinen Teilbereich im Süden. Der Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch hochwasserfrei.



Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

1.7 Bestehende Leitungen

Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes befinden sich Spartenleitungen für Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser. Insbesondere verlaufen hier die bestehenden Mischwasserkanäle der Zuleitung zur Kläranlage. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

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.⁴

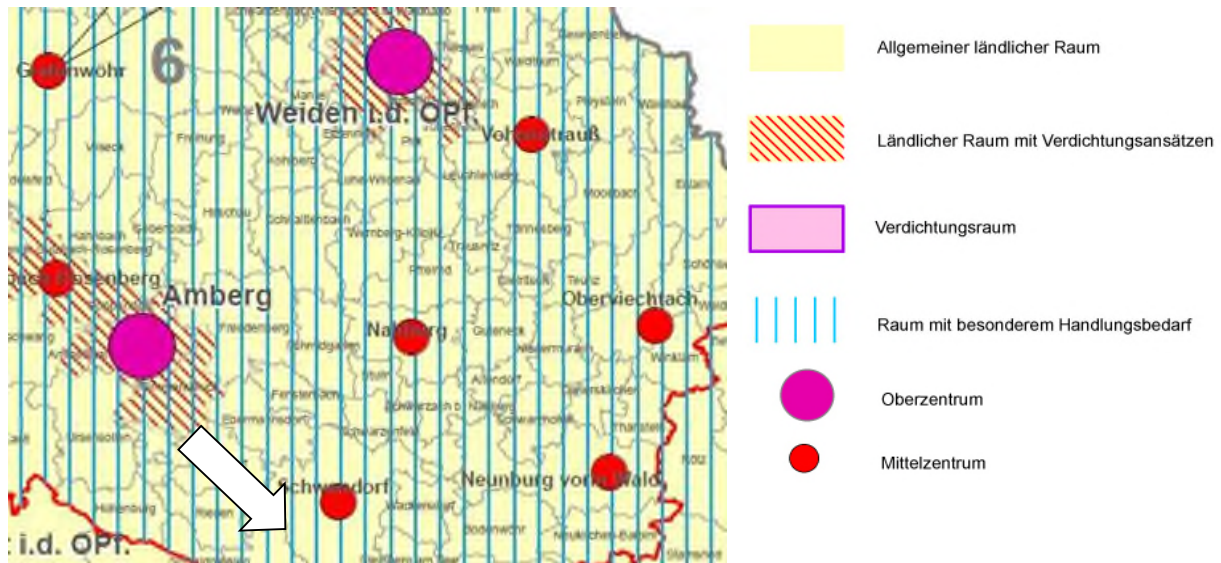


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

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 ein dringend benötigtes Feuerwehrhaus im Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Bebauung in einer Ortsrandlage außerhalb von Wohnbebauung bereitzustellen. Das bestehende Areal der ehemaligen Kläranlage wird in den Geltungsbereich einbezogen, da es sich um eine gesamte Flur-Nummer handelt.

Diese Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses kann an einem attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort im Stadtgebiet erfolgen und ist 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 ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem liegt Schwandorf auf einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.⁵

⁵ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2014)

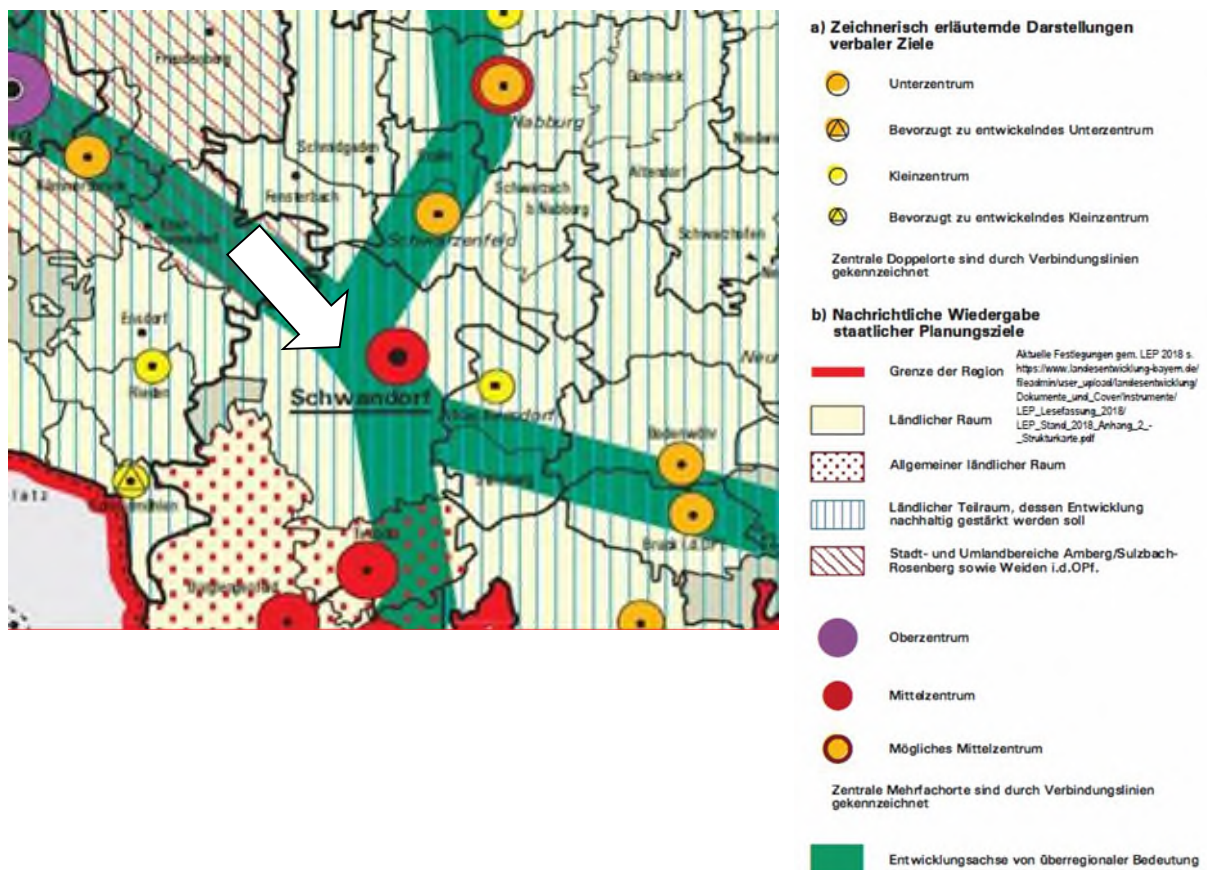


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 6 – Oberpfalz-Nord, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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 die Feuerwehr bereit zu stellen und die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche der Kläranlage auf Grund der Lage innerhalb der betroffenen Flur-Nummer mit in die Planung einzubeziehen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im 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 gesamt als Fläche für Abwasserbeseitigung und Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung zur Grünlandnutzung dar. Da sich die Fläche innerhalb eines kartierten Bodendenkmals befindet, liegt die Signatur des Bodendenkmals und des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches. Da sich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im Westen widerspricht, entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan.

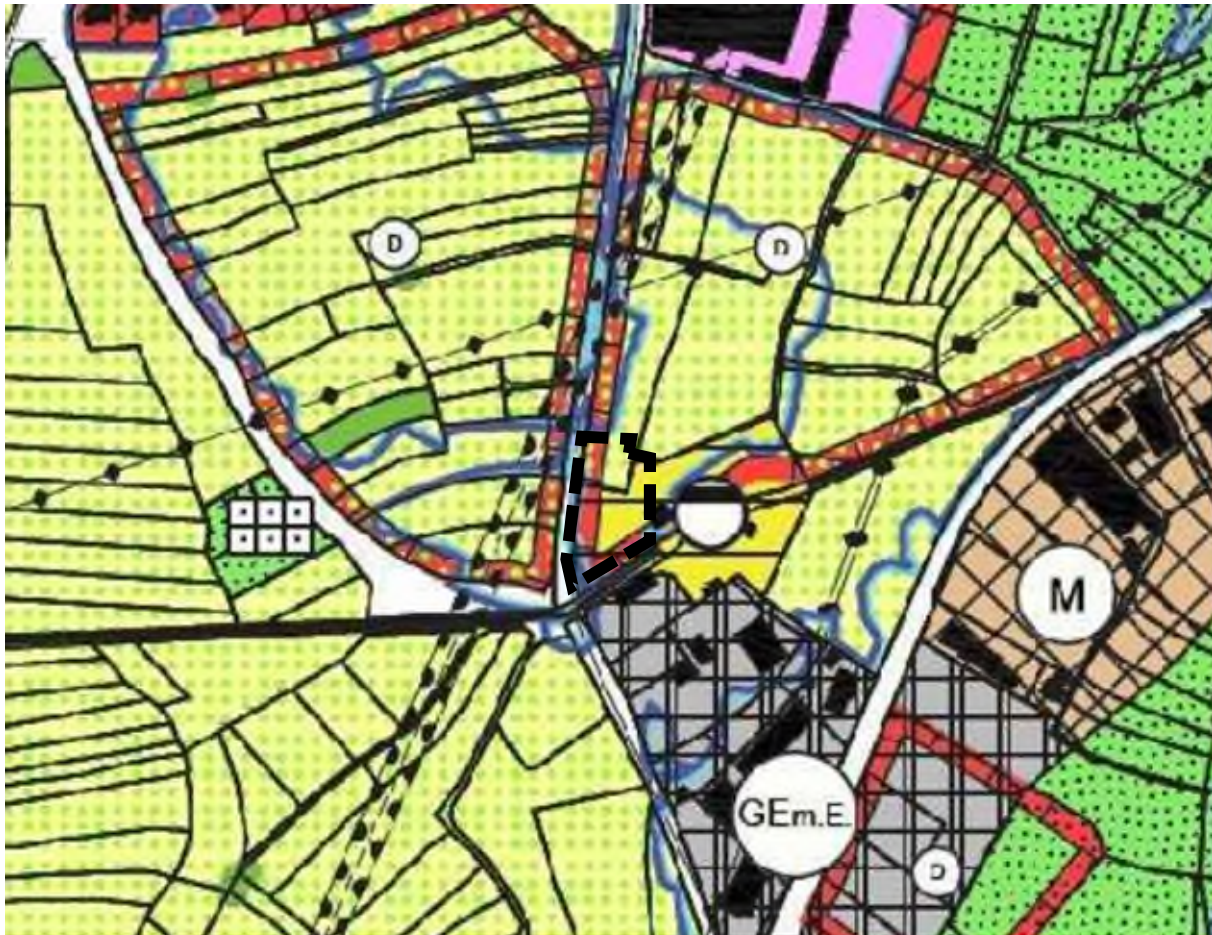


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 durchgeführt. Darin soll ein ca. 0,36 ha großer Bereich überplant werden. So soll im westlichen Bereich der dargestellten Fläche für Abwasserbeseitigung im Rahmen des Deckblattes Nr. 25 zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden. Die Signatur des Bodendenkmals und die Begrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes werden innerhalb des Geltungsbereiches wieder ergänzt. Die zukünftige Planung des Feuerwehrhauses liegt dabei außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.



Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 25 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Alternativenprüfung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der Errichtung eines neuen gemeinsamen Feuerwehrstandortes für die Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen der Stadt Schwandorf. Im Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2020 wurde empfohlen, die Unterbringung der Feuerwehren Ettmannsdorf und Dachelhofen zu verbessern (vgl. Feuerwehrbedarfsplan, S. 557). Aufgrund der Nähe beider Standorte ist eine Unterbringung beider Feuerwehren an einem Standort zu favorisieren. Nach Vorgabe des Feuerwehrbedarfsplanes werden Gebäude mit vier Fahrzeughallen, Räume für Einsatz- und Übungsabwicklung, Ausbildungsräume, Sanitärräume, Verwaltungsräume, Lager und Übungsflächen benötigt.

Im Jahr 2021 wurde durch die Stadtverwaltung Schwandorf eine Standortsuche innerhalb der Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen durchgeführt, um ein geeignetes Grundstück mit einer Größe von circa 2.500-3.000 m² zu finden. Drei Grundstücke entlang der St.-Vitalis-Straße, der Dachelhofer Straße und der Libourne-Allee befanden sich dabei in der engeren Auswahl, da diese sich innerhalb des Einsatzradius der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist befinden. Als weitere Auswahlkriterien wurden die Aspekte Topographie, gute Erreichbarkeit, vorhandene Kanäle und Leitungen, Erschließungsaufwand, Eigentumsverhältnisse, Erweiterungsmöglichkeiten, aktuelle Nutzung, Betroffenheit 100-jähriges Hochwasser, Biotop sowie Naturdenkmäler betrachtet. Folgender Planausschnitt zeigt die drei untersuchten Standorte im Zusammenhang mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

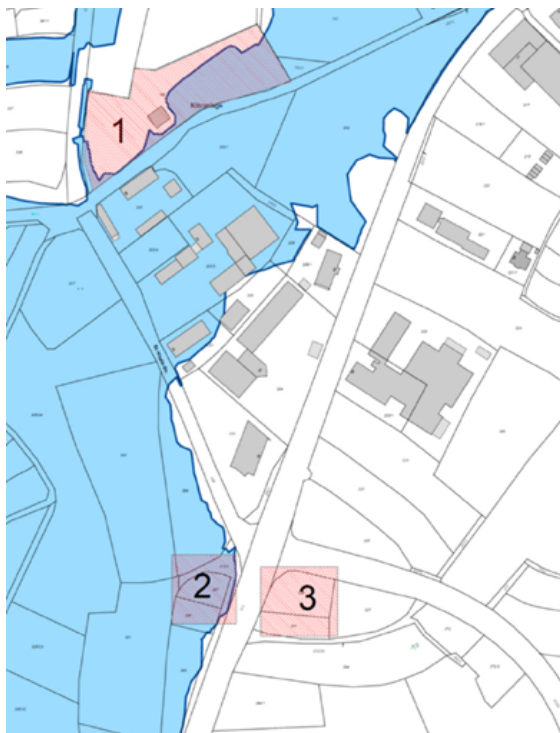


Abb. 12: Auszug Standortuntersuchung der Stadt Schwandorf, Darstellung unmaßstäblich

Das Flurstück Nr. 199 der Gemarkung Ettmannsdorf, welches sich als ehemaliges Betriebsgelände einer Kläranlage im Eigentum der Stadt Schwandorf befindet, erfüllte dabei die meisten Kriterien. Die anderen Grundstücke wurden nicht weiterverfolgt aufgrund der vollständigen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einer nachteiligen verkehrlichen Situation oder schwierigen Eigentumsverhältnissen.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss von Schwandorf hat am 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ beschlossen.

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

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes für die Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen der Stadt Schwandorf.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Feuerwehrhauses Dachelhofen-Ettmannsdorf der beiden Feuerwehren. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um das westlich gelegene Areal der ehemaligen Kläranlage als Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrhauses umzuwidmen.

Die Fläche für Abwasserbeseitigung hat im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Fläche von circa 12.343 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße" wird die Fläche für Abwasserbeseitigung auf eine Fläche von 8.675 m² verkleinert. Auf einer Fläche von 3.668 m² wird stattdessen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entwickelt.

Die Planungsfläche gehört zum Teil zum Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage, welches aktuell durch ein Hochwasserpumpwerk und zwei Regenrückhaltebecken genutzt wird. Diese sind von dem Neubau der Feuerwehr nicht betroffen und können weiter betrieben werden. Auf der Vorhabenfläche befindet sich gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngeren Alters. Im Norden und Süden befinden sich eingrünende Gehölzstrukturen. Im Nordwesten befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

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 den Neubau eines Feuerwehrhauses auf einem ungenutzten Areal der ehemaligen Kläranlage vor. Um der Bedarfsfläche gerecht zu werden, wurde eine Teilfläche des Ackers auf der Flur-Nr. 195 erworben.

Diese geplante Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses mit 4 Fahrzeughallen kann an einem attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort im Stadtgebiet erfolgen und ist dringend erforderlich.

Im Süden und Südosten setzt sich die Betriebsfläche der Kläranlage fort. Im Süden schließt gewerbliche Bebauung an. Daher stellt diese Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Kläranlage eine sinnvolle Fortsetzung der vorhandenen gewerblichen Bebauung dar.

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

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von Westen über die St.-Vitalis-Straße und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Die Lage des Feuerwehrhauses mit den davorliegenden Aufstellflächen und Parkplätzen werden durch die Baugrenzen für den Hochbau und die Nebenanlagen definiert.

Die bestehenden gewerblichen Gebäude im angrenzenden Gewerbegebiet weisen leicht bis mäßig geneigte Sattel- und Pultdächer bzw. Flachdächer auf. Diese sind mit Blech und mit Ziegeln eingedeckt.

4 Bäume innerhalb der Planungsfläche der Feuerwehr müssen gerodet werden. 6 Bäume I. Ordnung werden als Ersatzpflanzung festgesetzt. 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.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, um den Neubau eines Feuerwehrhauses 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 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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es werden aufgrund des Flächenbedarfs für den Neubau einer Feuerwehr der Gemeinden Ettmannsdorf und Dachelhofen, Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

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

- Gebäude für die Feuerwehr,
- Zufahrt mit Aufstellfläche vor dem Gebäude.

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 der Feuerwehr auf max. 0,5 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht den Vorgaben der BauNVO und ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die auch auf der Planungsfläche erwünscht ist, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Feuerwehrfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können.

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 des Feuerwehrhauses zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden in der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in Anlehnung die Planungsabsichten die Wand- und Firsthöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) auf 8,5 m und die Firsthöhe auf 10,5 m begrenzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Bei Flachdächern entspricht die zulässige Wandhöhe (WH) der zulässigen Firsthöhe (FH).

Baugrenzen

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

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da Gebäudelängen über 50 m nicht geplant sind und durch die Lage der Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken besteht.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zur Begrenzung der Flächenversiegelung und Strukturierung des Plangebietes nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind folgende Anlagen zulässig:

- Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Stellplätze, Garagen
- Fahrrad- und Motorradabstellanlagen und Müllhäuschen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen, welche im gesamten Geltungsbereich zulässig sind, sofern nicht durch eine anderweitige Festsetzung eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen wird (vgl. Planliche Festsetzung 2.3).

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Eine Bebauung ist im Bereich der im Plan festgesetzten „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ grundsätzlich nicht zulässig. Diese Fläche südlich der Feuerwehraufstellflächen und der festgesetzten Baugrenze, soll einerseits den Erhalt des vorhandenen Baumbestands sichern und andererseits eine Fläche für Neupflanzungen abgrenzen. Des Weiteren dient die Festsetzung der Freihaltung der in den Hinweisen aufgeführten Sichtdreiecke, gem. dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, um eine ausreichende Einsehbarkeit der Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten.

Schließlich kann mit der Festsetzung gewährleistet werden, dass der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird, da der Bereich der Festsetzung zum Teil von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert wird.

4.4 Festsetzung nach Art. 81 BayBO

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 gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden in der Gemeinbedarfsfläche in Anlehnung an das Bestandsgebäude, das angrenzende Gewerbegebiet und die vorliegende Planungsabsicht des Feuerwehrhauses Satteldächer mit Dachneigungen von 15° - 25°, Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 7° - 15 und Flachdächer mit Dachneigungen 0° - 5° ermöglicht.

Für geneigte Dächer sind Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen oder ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen zulässig. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

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 50 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- und Pultdach) sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig,

- wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 50 m² pro Gebäude zusammen nicht überschreiten und
- die Anlagen die tatsächliche Firsthöhe nicht mehr als einen halben Meter überschreiten.

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

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.⁶ Für die Gemeinbedarfsfläche 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.

Stellplätze

Für das Feuerwehrhaus sind gem. der Besetzung der Fahrzeuge (LF20: 9 Personen, TSF-W: 6 Personen, SW-KatS: 3 Personen, MTW: 8 Personen) und für Besucher Stellplätze für die Einsatzkräfte erforderlich. Der Bedarf ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Schwandorf nicht geregelt. Daher wird der Bedarf extra festgesetzt. Gemäß dem Bedarf an Stellplätzen für die Einsatzkräfte sind mind. 26 Stellplätze auf der Fläche für die Feuerwehr nachzuweisen.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ 100, die durch Planzeichen kenntlich gemacht sind, sind keinerlei Aufschüttungen auf dem bestehenden Gelände erlaubt. Auf dem restlichen Baugrundstück sind Aufschüttungen von maximal 0,5 m und Abgrabungen von maximal 0,5 m ausgehend vom bestehenden Gelände zulässig.

4.6 Grünordnung

Als Ersatz für die 4 Bäume jüngeren Alters, die in der Planungsfläche der Feuerwehr gerodet werden müssen, werden 6 Bäume der I. Ordnung als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzt. Die Bäume werden mit Standortbindung zur Eingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten in der Planzeichnung festgesetzt. Die restlichen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen werden landschaftsfremde Baumarten ausgeschlossen. Eine Bepflanzung darf ausschließlich durch Bäume erfolgen, die eine geeignete Ergänzung zum bestehenden Baumbestand darstellen und entsprechend in der Pflanzliste (vgl. Festsetzung 5.3) festgesetzt sind.

⁶ (BayBO, 2023)

Zusätzlich zur Ein- und Durchgrünung des Grundstücks ist die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche zu begrünen. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von Flachdächern, die nicht von Aufbauten überdeckt sind, sind auf als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung und einer mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Schicht auszuführen oder mit Photovoltaik-Modulen zu belegen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

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 zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Erschließung

Die Zufahrt zu den Parkplätzen der Feuerwehr erfolgt an der gekennzeichneten Zufahrt im nördlichen Planbereich von der St.-Vitalis-Straße aus. Diese wird aus Gründen der Planklarheit als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einsatzfahrzeuge befahren die Aufstellfläche vor dem geplanten Feuerwehrhaus direkt von der St.-Vitalis-Straße aus. Diese Zufahrt ist ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Erschließung des Pumpwerkes und der Rückhaltebecken kann über einen bestehenden Weg von Osten, der zur Dachelhofer Straße führt, erfolgen. Darüber hinaus ist eine Zufahrt auch weiterhin von der St.-Vitalis-Straße über das Gelände der Feuerwehr möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht direkt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, grenzt jedoch an dieses an. Die geplante Zufahrt über die St. -Vitalis-Straße wäre von einem HQ100 Ereignis nach diesem Stand betroffen.

Im Planaufstellungsverfahren wurde der Stadt Schwandorf im Zuge einer informellen Beteiligung durch das Wasserwirtschaftsamt mitgeteilt, dass es durchaus möglich ist, dass sich die realen Überschwemmungshöhen von den in den Plänen

angegebenen Bereichen unterscheiden. Die Daten des festgesetzten Überschwemmungsgebietes stammen aus dem Jahr 2005.

Die nach den Plänen des Landratsamtes und Wasserwirtschaftsamtes zugrunde liegenden Höhen der überschwemmten Bereiche bei den Zufahrten sind in Abgleich mit dem Nivellement der Stadt Schwandorf in der dargestellten Form so nicht vorhanden. Es kann daher angenommen werden, dass im Gegensatz zu den Plangrundlagen des Überschwemmungsgebietes, die nachgemessenen Zufahrten größtenteils nicht im Überschwemmungsbereich des Hochwassers liegen.

Die Verifizierung dieser Annahme ist von Bedeutung, da entsprechend der DIN 14 092 Teil 1, Kapitel 4.1, Feuerwehrrhäuser Bestandteil kritischer Infrastrukturen sind. Die Beibehaltung deren Funktionsfähigkeit muss daher auch bei extremen Umweltbedingungen, wozu beispielsweise auch Hochwasserereignisse gehören, gewährleistet sein. Im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 21.03.2022 wurde die Auslegung der DIN 14 092 Teil 1 bezüglich des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der staatlichen Förderung des kommunalen Feuerwehrwesens erörtert. Die Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrrhauses sind demnach dann erfüllt, wenn das Baugrundstück einschließlich der Zufahrt nicht von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen ist.

Die Stadt Schwandorf hat zur Klärung des Sachverhalts der tatsächlichen Ausdehnung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses im Mai 2025 das Ingenieurbüro JANKA für Vermessung und Geoinformation beauftragt.

Eine hochwasserfreie Zufahrt zu den Ortsteilen Dachelhofen und Ettmannsdorf ist nach diesen Berechnungen sowohl nach Norden als auch nach Süden über die St.-Vitalis-Straße möglich. Dies belegt der folgende Planausschnitt. Der gesamte Plan zur Höhenermittlung ist der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

Die grün hinterlegten Flächen befinden sich dabei über dem errechneten HQ 100 Hochwasserspiegel. Lediglich vereinzelte Randbereiche der St.-Vitalis-Straße wären im Hochwasserfall überschwemmt. Diese Flächen sind in blau gekennzeichnet. Die Standortvoraussetzungen der DIN 14 092-Teil für den Bau eines Feuerwehrrhauses können demnach als erfüllt angesehen werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"



Abb. 13: Auszug zur Höhenermittlung Hochwasser mit Geländeaufnahme (Ingenieurbüro JANKA 2025)

PKW-Stellplätze

Gem. dem errechneten Bedarf an Stellplätzen für die Einsatzkräfte sind mindestens 26 Stellplätze auf der Fläche für die Feuerwehr nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Wirtschaftswege

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

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die Gemeindeverbindungsstraße sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindeverbindungsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt in der Regel nur bei Alarmierung und ist mit Einsatz des Martinshorns begleitet. Damit kann die relativ schlechte Sicht in den südlich gelegenen Kurvenbereich kompensiert werden.

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 Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

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)

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

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.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

5.7 Abfallentsorgung

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

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von den angrenzenden Hochwasserpumpwerk und den bestehenden Betrieben im Süden Lärmemissionen aus. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Feuerwehrhaus, welches nicht lärmempfindlich ist. Wohnen ist in diesem Planungsgebiet nicht zulässig.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 360 m nördlich der Planungsfläche im Ortsteil Ettmannsdorf. Da sich im Umfeld der Planungsfläche bereits das Pumpwerk und das Gewerbegebiet befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Norden durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.

Durch die geplante Errichtung des Feuerwehrhauses 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, zumal sich in der näheren Umgebung keine Wohnbebauung befindet.

6.2 Staub / Geruch

Durch die geplante Errichtung eines Feuerwehrhauses innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

Da sich im Umfeld der Planungsfläche bereits eine Kläranlage befand, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Norden durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist außerdem nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

6.3 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 200 m Entfernung im Süden an der St.-Vitalis-Straße.⁷ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Feuerwehrgebäude ausgeschlossen sein.

⁷ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

7. KLIMASCHUTZ

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.⁸ 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.⁹ 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ 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
- Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter im Trennsystem
- 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.

⁸ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁹ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemeinbedarfsfläche

Feuerwehr - festgesetzte Grundflächenzahl

GRZ = max. 0,5

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

ca. 4.935 m²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 1.267 m²

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

ca. 3.668 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 BNatSchG¹⁰.

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.¹¹ 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“¹² (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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer

¹⁰ (BayNatSchG, 2022)

¹¹ (BayBO, 2023)

¹² (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ 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 1:1.000, 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 den Neubau eines Feuerwehrhauses Dachelhofen-Ettmannsdorf der beiden Feuerwehren.

Die Planungsfläche gehört zum größten Teil zum ehemaligen Betriebsgelände der bestehenden Kläranlage. Aktuell befindet sich dort noch ein Hochwasserpumpwerk und zwei Regenrückhaltebecken. Auf der westlichen Fläche, die als künftiges Gelände für die Feuerwehr benutzt werden soll, befindet sich gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngerer Alters. Im Norden und Osten befinden sich eingrünende Gehölzstrukturen. Im Nordwesten befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Planungsfläche befindet sich bereits im Besitz der Stadt.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Westen des Geltungsbereiches den Neubau eines Feuerwehrhauses auf einem ungenutzten Areal der ehemaligen Kläranlage vor.

Diese geplante Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses mit 4 Fahrzeughallen kann an einem attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort im Stadtgebiet erfolgen und ist dringend erforderlich.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gemeinbedarfsflächen an eine bereits bestehende gewerbliche 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. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.935 m². Dabei werden eine Teilfläche der Flur-Nr. 199 und Teilflächen der Flur-Nrn. 195 und 173 (Straße) der Gemarkung Ettmannsdorf überplant.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf durch Deckblatt Nr. 25 durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Feuerwehrhauses auf einer Teilfläche der ehemaligen Kläranlage
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- Regelungen zum Artenschutz

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 Feuerwehr auf dem Gelände einer ehemaligen Kläranlage und im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Anschluss an eine bestehende Gemeindestraße 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 über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr nicht zu erwarten. Die geplante Baumaßnahme wird nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet. Somit ist von keiner Zusatzbelastung (Luftschadstoffe einschließlich Staub, Gerüche, Legionellen und andere Keime sowie Stickstoffdeposition) auszugehen.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet. Ebenso gehen von

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			<p>dem angrenzenden Hochwasserpumpwerk und den bestehenden Betrieben im Süden Lärmemissionen aus. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Feuerwehrhaus. Wohnen ist in diesem Planungsgebiet nicht zulässig.</p> <p>Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 360 m nördlich der Planungsfläche im Ortsteil Ettmannsdorf. Da sich im Umfeld der Planungsfläche bereits das Gewerbegebiet befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Norden durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft 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.</p> <p>Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.</p>
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	<p>Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.</p>
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	<p>Die Planungsfläche gehört zum größten Teil zum Betriebsgelände einer ehemaligen Kläranlage. Im Nordwesten befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.</p> <p>Ein Teil des Baumbestandes junger Ausprägung wird gerodet. Es sind keine schützenswerten Vegetationsbestände und amtliche kartierten Biotope vorhanden.</p>

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und ist entsprechend baulich vorgeprägt. Es erfolgen Festsetzungen zur Begrünung / Bepflanzung des Plangebiets. Dadurch wird der Eingriff, der überwiegend durch den Neubau des Feuerwehrhauses entsteht, 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. Die Stadt und der Landkreis liegen in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem liegt Schwandorf auf einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.¹³

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 Errichtung eines Feuerwehrhauses bereit zu stellen.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergras-eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald in Erscheinung.¹⁴

¹³ (Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord, 2014)

¹⁴ (pnV Bayern, 2017)

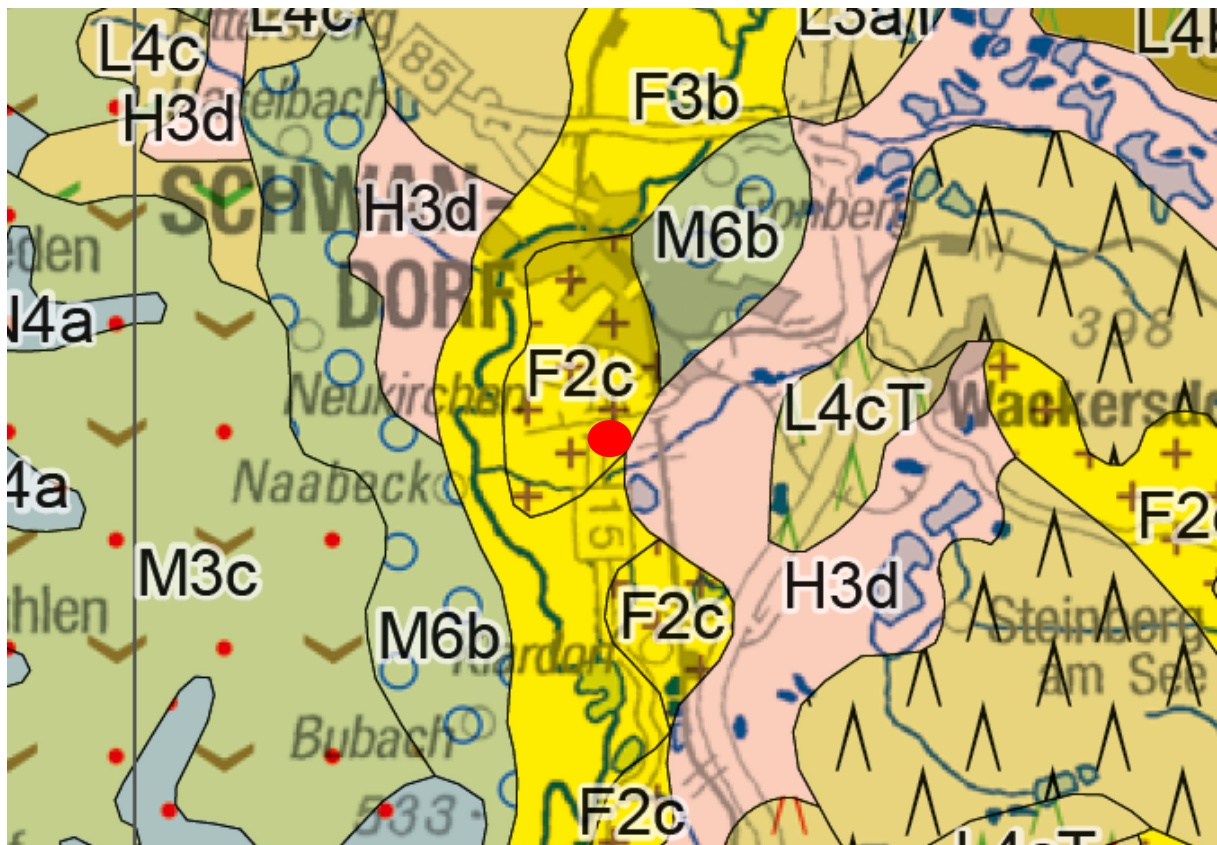


Abb. 14: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf stellt das Planungsgebiet derzeit gesamt als Fläche für Abwasserbeseitigung und Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung zur Grünlandnutzung dar. Da sich die Fläche innerhalb eines kartierten Bodendenkmals befindet, liegt die Signatur des Bodendenkmals und des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches. Da sich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im Westen widerspricht, entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan.

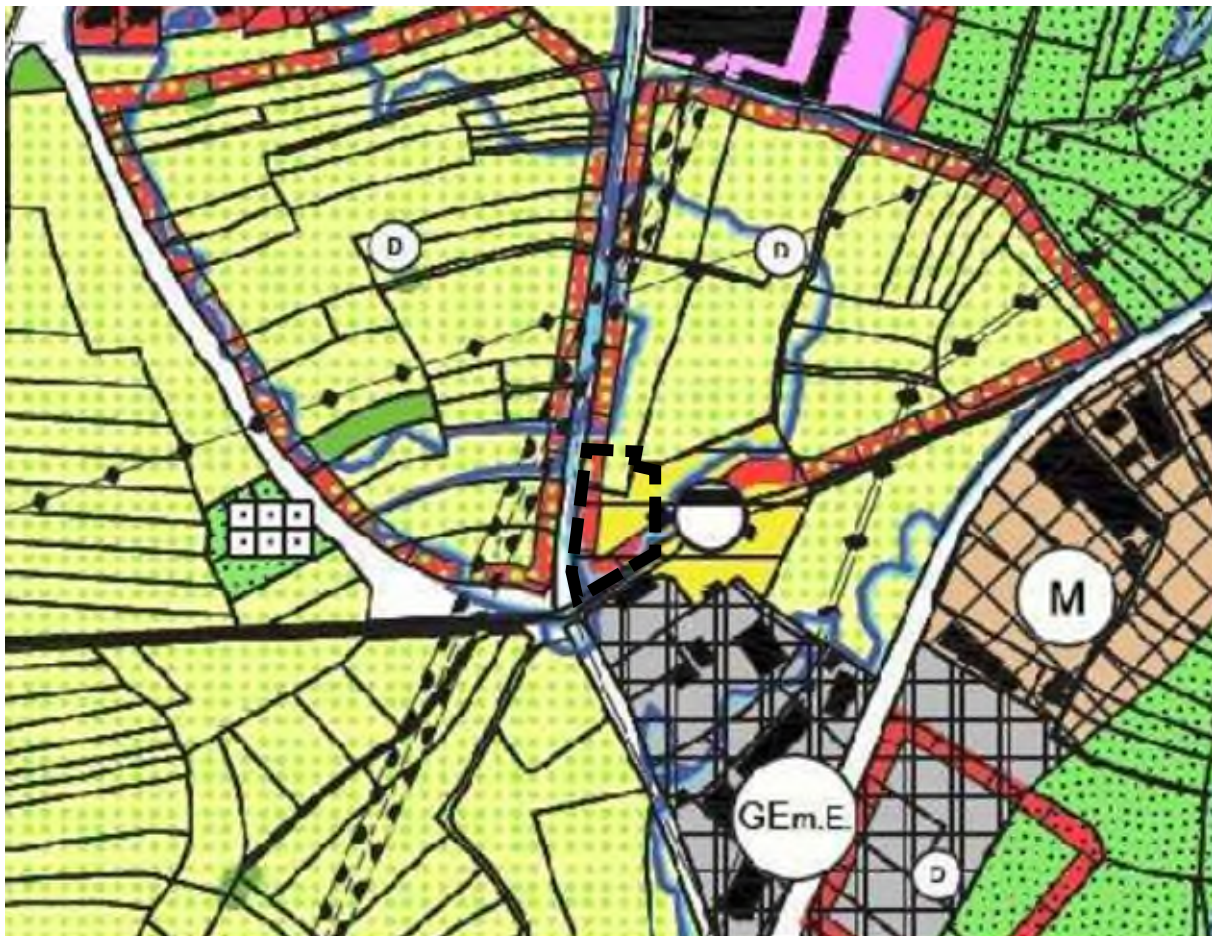


Abb. 15: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 durchgeführt. So soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen des Deckblattes Nr. 25 zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden. Die Signatur des Bodendenkmals und die Begrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes werden innerhalb des Geltungsbereiches wieder ergänzt. Die zukünftige Planung des Feuerwehrhauses liegt jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.



Abb. 16: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 25 (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)¹⁵.

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. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), 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.¹⁶ 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.

¹⁵ (FINWeb, 2022)

¹⁶ (FINWeb, 2022)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁷



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: *amtlich kartierte Biotope*

¹⁷ (FINWeb, 2022)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁸:

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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ 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 betrachten¹⁹:

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.

¹⁸ (BNatSchG, 2022)

¹⁹ (BayNatSchG, 2022)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Naab im Stadtgebiet von Schwandorf erkennbar.²⁰ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert das Überschwemmungsgebiet in einem kleinen Teilbereich im Süden. Der Geltungsbereich für den Neubau des Feuerwehrhauses liegt jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

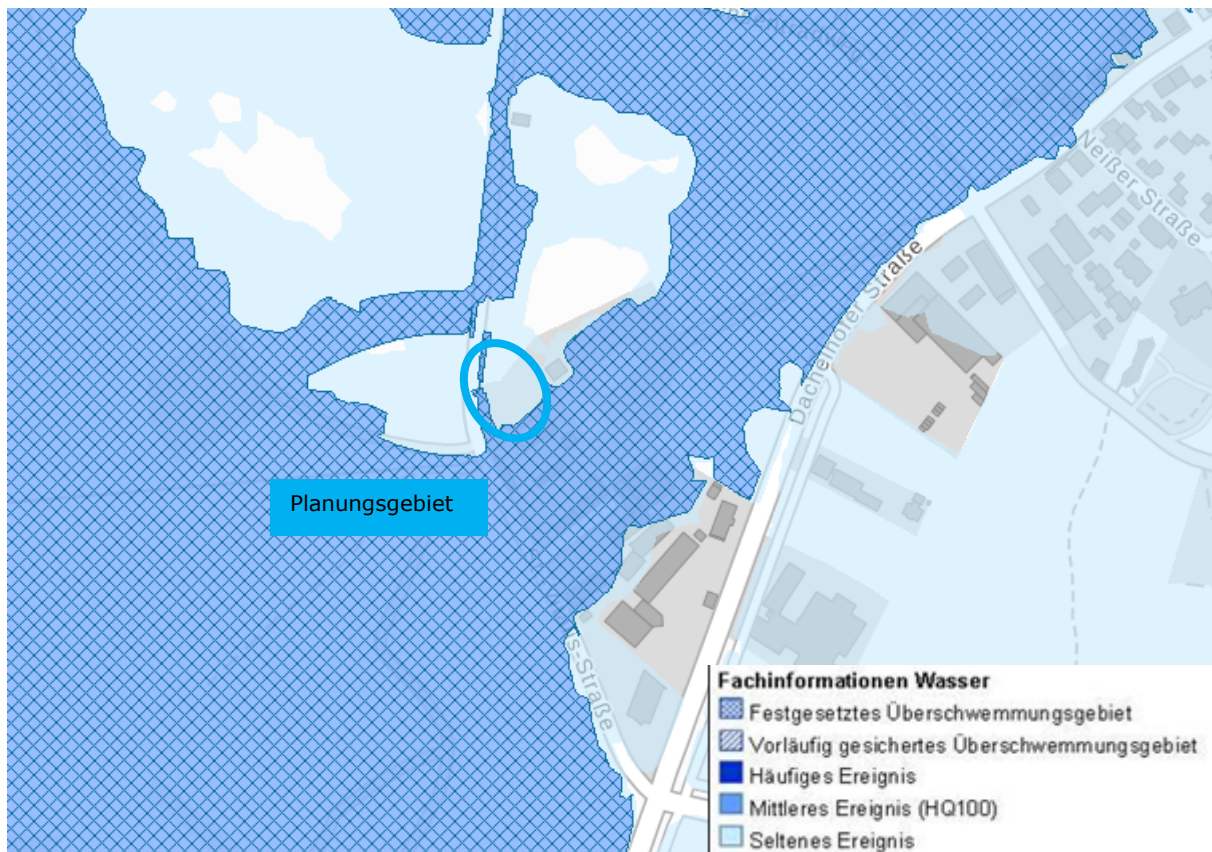


Abb. 19: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Eine hochwasserfreie Zufahrt ist nach neuen Berechnungen des Ingenieurbüro JANKA vom Juni 2025 nach Norden und Süden über die St. -Vitalis-Straße möglich (vgl. Kapitel 5.1 der Begründung).

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.

²⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

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.²¹ Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort in einem wassersensiblen Bereich befindet.

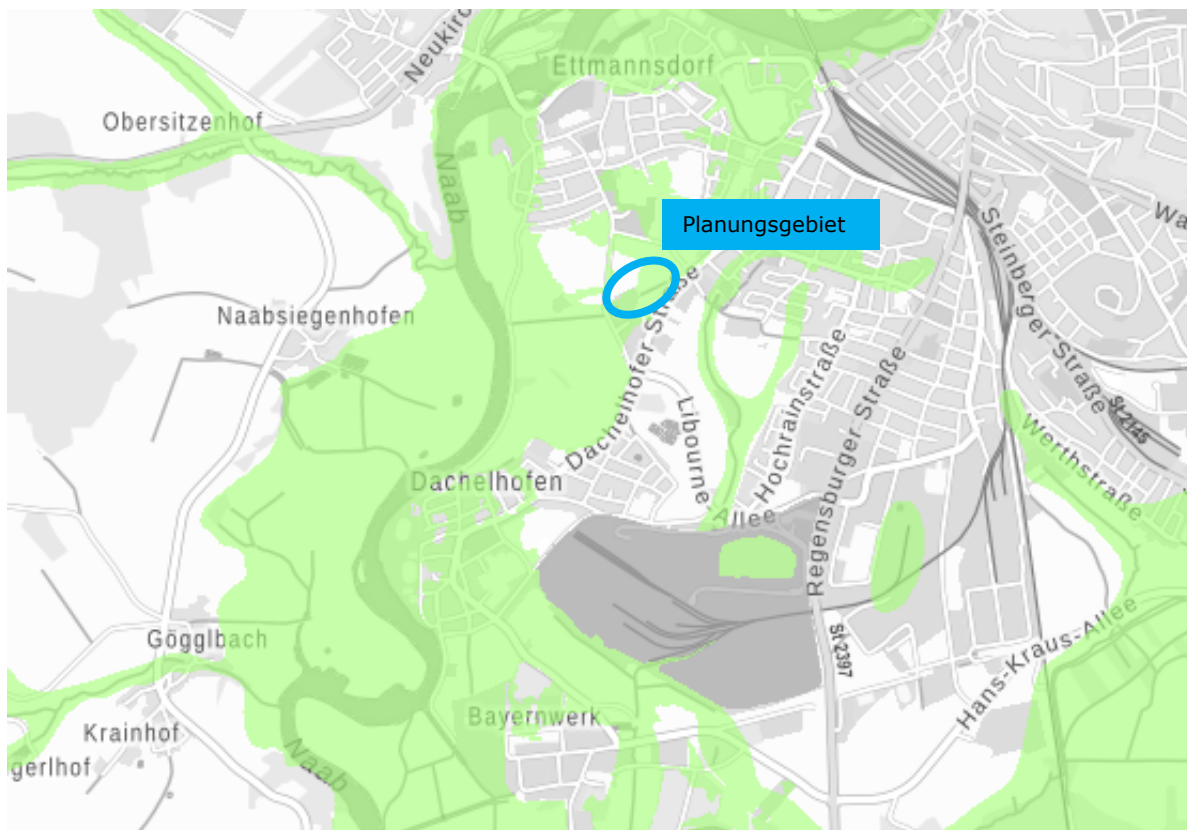


Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

²¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas²² im Bereich des kartierten Bodendenkmals 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 folgende Bodendenkmäler D-3-6638-0018 und D-3-6638-0078, die als mesolithische Freilandstationen kartiert sind sowie D-3-6638-0084, eine endpaläolithische Freilandstation und D-3-6638-0083, eine metallzeitliche Siedlung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

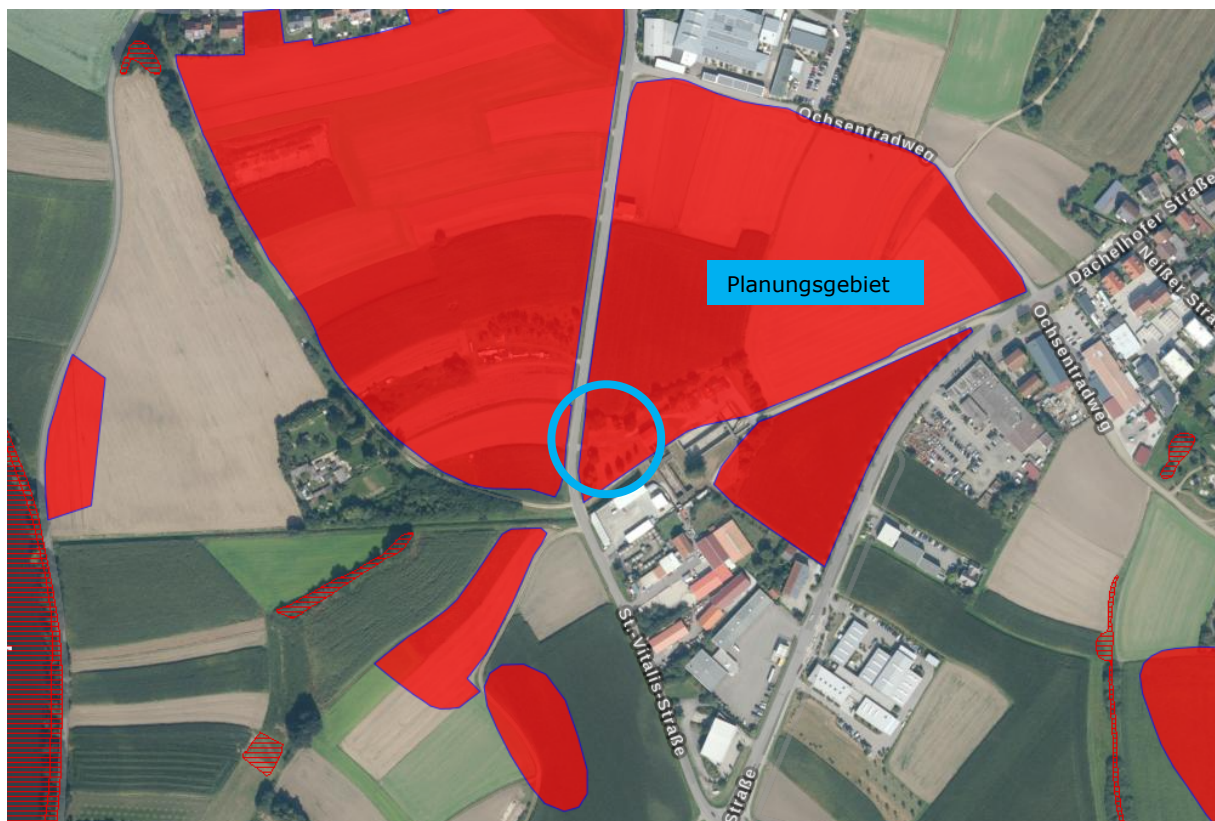


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch in näherer Umgebung.²³

²² (BayernAtlas, 2022)

²³ (BayernAtlas, 2022)

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG²⁴. 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 ist auf Grund der Entfernung eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

²⁴ (BayDSchG, 2021)

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche.

Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teil des bestehenden Betriebsgeländes der ehemaligen Kläranlage. Auf der westlichen Fläche befindet sich gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngeren Alters. Im Norden und Osten befinden sich eingrünende Gehölzstrukturen, die erhalten bleiben.

Die zu rodenden 4 Bäume im Westen sind junger Ausprägung und weisen auf Grund ihres Alters und einer Ortsbegehung im September 2022 augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf. 6 Bäume I. Ordnung werden als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Mit Fledermausquartieren ist in diesen Gehölzen auf Grund der fehlenden Strukturen nicht zu rechnen. Durch die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten und Fledermausarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind somit, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

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.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.935 m² und ist zum größten Teil Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage. Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche.

Der Zufahrtsbereich von der St.-Vitalis-Straße wird überplant. Hier entsteht ein Eingriff in das Straßenbegleitgrün.

Der Eingriff erfolgt im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses und entlang der St.-Vitalis-Straße. 4 Bäume innerhalb der Planungsfläche bzw. am Randbereich müssen gerodet werden. Die zu rodenden Bäume sind junger Ausprägung und weisen auf Grund ihres Alters und einer Ortsbegehung im September 2022 augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf. 6 Bäume I. Ordnung werden als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die Eingriffsfläche der Planungsfläche Feuerwehr im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ betrifft eine Fläche von ca. 2.590 m² Größe. Diese Fläche wird gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Innerhalb der Eingriffsfläche der Planungsfläche Feuerwehr befindet sich ein gepflegter Rasen, der mit o.a. Einzelbäumen überstellt ist. Gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) ist die Fläche als Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: ehem. Betriebsgelände Kläranlage) (Code X3) zu bewerten. Der nordwestliche Geltungsbereich umfasst die intensiv genutzte Ackerfläche (A11). Zusätzlich wird das Straßenbegleitgrün überplant (V51).

Für diese oben beschriebenen Eingriffsfläche 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 Bayerischem 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.

Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: Betriebsgelände ehemalige Kläranlage) (X3)

Bei der Planungsfläche, die durch das Feuerwehrhaus überplant werden soll, handelt es sich überwiegend um einen gepflegten Rasen, der zum Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage gehört und der mit o.a. Einzelbäumen jüngerer Ausprägung überstellt ist. Auf Grund der intensiven Pflege der Fläche 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. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: Betriebsgelände ehemalige Kläranlage) (X3)** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.



Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sondergebiet (rote Umrandung); (Bayer-Atlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Im Nordwesten wird eine Teilfläche eines intensiv bewirtschafteten Ackers 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.



Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sondergebiet (rote Umrandung); (Bayer-Atlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (V51)

Für die Zufahrtsbereiche wird das Straßenbegleitgrün überplant. Auch hier 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 **Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (V51)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten bewertet.



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Bestands- und Eingriffsbewertung gem. der Biotopwertlist zur Bayerischen Kompensationsverordnung						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	X3	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (ehemalige Kläranlage)	2	1.677 m²	GRZ 0,5	1.677 WP
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	805 m²	GRZ 0,5	805 WP
	V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	228 m²	GRZ 0,5	342 WP
Summe				2.710 m²		2.824 WP
Abzgl. 10 % Planungsfaktor						-282 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						2.542 WP

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes „Feuerwehr Ettmannsdorf“
- Eingriffsfläche Feuerwehrhaus mit Auf- Fläche und Parkplätzen
- Zufahrt Straßenverkehrsfläche – versiegelt
- Bestandsbäume
- Rodung bestehender Bäume
- Bestandsgebäude

Plan: Bestand + Eingriff
 Ohne Maßstab

Bebauungs- und Grünordnungsplan
 Nr. 96
 „Gemeinsamer Standort FFW
 Dachelhofen und
 FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“

Große Kreisstadt Schwandorf
 Regierungsbezirk Oberpfalz

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich sandige Kiese vorherrschen.²⁵

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Für das Schutzgut Boden sind gem. Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Der Geltungsbereich der Planung liegt gem. BayernAtlas²⁶ im Bereich des kartierten Bodendenkmals 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.“

Daher wird das **Schutzgut Kultur und Sachgüter beeinträchtigt**. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung oder dem Erhalt des Bodendenkmals werden im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen untersucht. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt im südlichen Randbereich innerhalb eines HQ100-Bereiches. Der Eingriffsbereich liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Auf den Punkt 10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete 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 klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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

²⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

²⁶ (BayernAtlas, 2022)

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen bleiben die eingründenden Gehölzstreifen erhalten, im Süden werden diese noch ergänzt.

Durch die bereits bestehende angrenzende Bebauung der ehemaligen Kläranlage und des Hochwasserpumpwerks im Osten, die Gewerbebauten im Süden und die St.-Vitalis-Straße im Westen, besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Neubaufäche somit nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung veränderten Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche kann die überplante Fläche der ehemaligen Kläranlage gemäß Leitfaden als ein Gewerbegebiet, welches mit mesophilen Hecken und Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegrünt ist, eingestuft werden.

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

Die Ackerfläche wird als intensiv bewirtschafteter Acker eingestuft. Das Straßenbegleitgrün wird als wasserdurchlässige Verkehrsfläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1a einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Kläranlage und Ackerfläche befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet, sowie des im Süden liegenden Gewerbegebietes.

Ebenso gehen durch das Hochwasserpumpwerk Lärmemissionen aus.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 360 m nördlich der Planungsfläche im Ortsteil Ettmannsdorf. Da sich im Umfeld der Planungsfläche bereits ein Gewerbegebiet befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Norden durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.

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

Das Planungsgebiet war ehemaliges Betriebsgelände der Kläranlage und 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 im Bereich des kartierten Bodendenkmals 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.“

Daher wird das **Schutzgut Kultur und Sachgüter beeinträchtigt**. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung oder dem Erhalt des Bodendenkmals werden im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen untersucht. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.

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

²⁷ (BayernAtlas, 2022)

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 in einem Randbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche des Feuerwehrhauses liegt jedoch außerhalb dieser Zone. 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ 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
Betriebsgelände mit gepflegtem Rasen	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: ehemaliges Betriebsgelände Kläranlage) (X3) → 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	Gewerbegebiet, welches mit mesophilen Hecken und Baumgruppen mittlerer Ausprägung eingegrünt ist → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
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
Straßenbegleitgrün	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (V51) → 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	wasserdurchlässige Verkehrsflächen → 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 als nicht mehr benötigtes Betriebsgelände der Kläranlage weiter brach liegen. Die 4 Bäume jüngerer Ausprägung blieben erhalten. Die mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle für den Neubau der Feuerwehr 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 vorbeschriebene Eingriffsfläche im westlichen Planungsbereich (Feuerwehrhaus) des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht den östlichen Bereich der bestehenden Kläranlage. Hierfür besteht bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich.

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

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche.

Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Kläranlage. Auf der Fläche der geplanten Feuerwehr befindet sich gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngerer Alters. Im Norden und Osten befinden sich eingründende Gehölzstrukturen, die erhalten bleiben.

Die zu rodenden 4 Bäume im Westen sind junger Ausprägung und weisen auf Grund ihres Alters und einer Ortsbegehung im September 2022 augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf. 6 Bäume I. Ordnung werden als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Mit Fledermausquartieren ist in diesen Gehölzen auf Grund der fehlenden Strukturen nicht zu rechnen. Durch die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel und Fledermäuse führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel und Fledermäuse. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten und Fledermausarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind somit, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

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.

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 andernorts 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, sowie Pflanzaufgaben zum Ersatz der zu rodenden Bäume. Die eingrünenden Gehölzbestände im Süden werden zum Erhalt festgesetzt.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Arten vermieden werden können.

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

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Geltungsbereich der Planung liegt im Bereich des kartierten Bodendenkmals mit der Aktennummer D-3-6638-0004. Auf den Vortrag unter Punkt 10.3.8 und Punkt 10.1.3.7 wird verwiesen.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt im südlichen Randbereich innerhalb eines HQ100-Bereiches. Der Eingriffsbereich liegt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. 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.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) 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. Das Überschwemmungsgebiet wird nicht beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

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 Bebauung durch das Feuerwehrhaus dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Entlang der südlichen-Geltungsbereichsgrenzen bleiben die eingrünenden Gehölzstreifen erhalten und werden noch durch weitere Pflanzungen ergänzt.

Durch die bereits bestehende angrenzende Bebauung der ehemaligen Kläranlage und des Hochwasserpumpwerks im Osten, die Gewerbebauten im Süden und die

St.-Vitalis-Straße im Westen, besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Neubaufläche somit nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Durch den Bau eines neuen Gebäudes im Eingriffsbereich kommt es auf Grund des Gebäudebestandes nur zu einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet war Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch den Eingriff durch den Bau eines Feuerwehrhauses ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße vorbelastet, sowie des im Süden liegenden Gewerbegebietes.

Ebenso gehen durch das Hochwasserpumpwerk Lärmemissionen aus.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 360 m nördlich der Planungsfläche im Ortsteil Ettmannsdorf. Da sich im Umfeld der Planungsfläche bereits das Gewerbegebiet befindet, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Norden durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.

Durch die geplante Errichtung eines Feuerwehrhauses innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des Verkehrs auszugehen.

Zwar wird eine 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 Errichtung eines Feuerwehrhauses innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung nicht erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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

Das Planungsgebiet liegt auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Kläranlage und unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher 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 im Bereich des kartierten Bodendenkmals 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.*“

Daher wird das **Schutzgut Kultur und Sachgüter beeinträchtigt**. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung oder dem Erhalt des Bodendenkmals werden im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen untersucht. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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

²⁸ (BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

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.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biototyp der „Biotopwertliste zur 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 Biototypen (≥ 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:
 $\text{Fläche } [m^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$

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

X3	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: ehemaliges Betriebsgelände Kläranlage mit intensiv gepflegtem Rasen)	2 WP
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3 WP

Somit ist hier kein hochwertiger Biototyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

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

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Festgesetzte GRZ für den Bereich der Feuerwehr

0,5

Bestand und Eingriffsberechnung

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

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	X3	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (hier: ehemaliges Be- triebsgelände Kläran- lage mit intensiv gepflegtem Rasen)	2	1.677 m ²	0,5	1.677 WP
	A11	intensiv bewirtschaf- tete Äcker ohne Sege- talvegetation	2	805 m ²	0,5	805 WP
	V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	228 m ²	0,5	342 WP
Summe				2.710 m²		2.824 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **10 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Erhalt der eingrünenden Gehölze im Süden, Erhalt von Einzelbäumen und Ersatzpflanzung von zu rodenden Bäumen	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 Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung des Baugrundstückes mit Bäumen nach Planzeichen. 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
Summe Abzug (max. 20 %)		10 %
Abzug		- 282 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		2.542 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 dem Vorfluter zugeführt 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 2.542 Wertpunkten erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 2.590 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 2.542 Wertpunkten zu bringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 2.542 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleichsbedarf wird von der Ökokontofläche "Industriebahngelände" Abschnitt 10, Gemarkung Kronstetten, Fl.Nr. (Teilflächen) 2026/2, 2022/1, 2018/1 der Stadt Schwandorf in einer Größe von 635,5 m² bzw. 2.542 Wertpunkten abgebucht (sh. Anlage 1: Abbuchung - Bestands- / Maßnahmenplan Ökokontofläche "Industriebahngelände" Abschnitt 10, Gemarkung Kronstetten, Fl.Nr. (Teilflächen) 2026/2, 2022/1, 2018/1 der Stadt Schwandorf, 09.10.2009, Landschaftsarchitekt Neidl, Sulzbach-Rosenberg).

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

10.7 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 Süden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Ggf. weitere Begrünung des Plangebiets, durch teilweise nicht mehr genutztes Gelände der ehemaligen Kläranlage
	<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 Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Erhalt der Eingrünung im Süden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung; zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von	<u>Tiere/Artenschutz</u> Ggf. geringfügiges Ansiedlungspotential. Das Gelände würde aber weiterhin ein eingezäuntes Areal bleiben.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Vögeln und Fledermäusen.	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da Einzelbäume betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Erhalt der Eingrünung im Süden 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 und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzungen zur Ableitung des	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Niederschlagswassers in Vorfluter	
Klima/ Luft	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbela-stung durch Verkehr	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbela-stung durch Verkehr	Erhalt der Eingrünung im Süden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung.	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baube-trieb	Geringe dauerhafte Veränd-erung durch den Bau der ge-plannten Gebäude	- Erhalt der Eingrünung im Süden und Osten, Ersatzpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Festsetzung zur Durchgrünung - Festsetzung von ma-ximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
Mensch und seine	<u>Lärm- und Schadstoffim-mis-sionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung	<u>Lärm- und Schadstoffim-mis-sionen</u> - bestehende Emissionen aus dem Gewerbegebiet, der	<u>Lärm- und Schad-stoffimmissionen</u> - keine	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Gesundheit, Bevölkerung	- sehr geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	Kläranlage und der umgebenden Straßen		
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	
	<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 Änderung in den bestehenden Auswirkungen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Kultur- und Sachgüter	Eingriff in kartiertes Bodendenkmal. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, ggf. Ausgrabung, Erhalt oder Konservierung von archäol. Funden.	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und über einen Oberflächenwasserkanal gedrosselt dem Vorfluter im Süden zuzuführen.		- Festsetzung der Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter - Trennsystem	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
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 Änderung in den bestehenden Auswirkungen.
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 Änderung in den bestehenden Auswirkungen.

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Erhalt von Gehölzen im Süden
- Ersatz der zu rodenden Bäume durch Bäume I. Ordnung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter, Trennsystem
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung, durch Schaffung eines kompakten Baugrundstückes und Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

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

- Erhalt von Gehölzen im Süden
- Ersatz der zu rodenden Bäume durch Bäume I. Ordnung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Erhalt und Pflanzung von Gehölzen im Süden
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2021 wurde eine Standortsuche innerhalb der Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen durchgeführt, um ein geeignetes Grundstück für die Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes zu finden. Nähere Angaben dazu sind der Begründung in Kapitel 3.1 zu entnehmen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsgebietes sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Planungsgebietes von der St.-Vitalis-Straße vorgesehen. 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.

10.11 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.

10.12 Zusammenfassung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Feuerwehrhauses Dachelhofen-Ettmannsdorf der beiden Feuerwehren. Damit soll die Grundlage geschaffen werden, um den westlichen Teil der gemeindlichen Fläche der ehemaligen Kläranlage zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ umzuwidmen.

Die Planungsfläche gehört zum größten Teil zum ehemaligen Betriebsgelände der Kläranlage, auf der sich im Westen gepflegter Rasen mit Einzelbäumen jüngeren

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Alters befindet. Im Süden und Norden befinden sich eingrünende Gehölzstrukturen. Im Nordwesten befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld im Zuge eines Standortkonzeptes im Nahbereich der Ortsteile Ettmannsdorf und Dachelhofen untersucht. Die Planungsfläche befindet sich bereits im Besitz der Stadt.

Der Standort überzeugt zudem durch die Nutzung eines bereits gut erschlossenen Geländes, für den nur in geringfügigem Maß neue landwirtschaftliche Flächen versiegelt werden müssen.

Die städtebauliche Konzeption sieht den Neubau eines Feuerwehrhauses auf einem ungenutzten Areal im Westen der ehemaligen Kläranlage, direkt an der St.-Vitalis-Straße vor.

Diese geplante Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses mit 4 Fahrzeughallen kann an einem attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort im Stadtgebiet erfolgen und ist dringend erforderlich.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gemeinbedarfsflächen an eine bereits bestehende gewerbliche 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 96 „Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4.935 m². Dabei wird ein Teil der Flur-Nr. 199 und Teilflächen der Flur-Nrn. 195 und 173 (Straße) der Gemarkung Ettmannsdorf überplant.

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 HQ100-Bereich als hoch eingestuft. Durch die Lage in einem Bodendenkmal sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur als hoch einzustufen.

Die Planungsfläche war bereits als Betriebsgelände der Kläranlage (vormalige Nutzung) genehmigt.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch den Erhalt und die

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

Ergänzung von Gehölzen, vor allem im Süden des Geltungsbereichs, sind diese Auswirkungen deutlich gemildert.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 2.542 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet. Der Ausgleichsbedarf wird von der Ökokontofläche "Industriebahngelände" Abschnitt 10, Gemarkung Kronstetten, Fl.Nr. (Teilflächen) 2026/2, 2022/1, 2018/1 der Stadt Schwandorf in einer Größe von 635,5 m² bzw. 2.542 Wertpunkten abgebucht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,5 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 05.07.2023, 13.11.2023, 22.02.2024



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Ergänzt und überarbeitet durch das Sachgebiet Stadtplanung, Amt für Planen und Bauen, Schwandorf, den 09.10.2025.

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. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung 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).
- DIN 14092-1. (Juni 2024). Feuerwehrhäuser- Teil 1: Planungsgrundlagen.
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Schwandorf (September 2020). Fachbüro Andreas Dittlmann. Passau.
- FINWeb*. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: 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. (2014). Regionalplan Oberpfalz-Nord - Region 6.
- Standortuntersuchung FFW Dachelhofen-Ettmannsdorf (23.09.2021).
- Entscheidungsfindung Grundstück. Stadt Schwandorf
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *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 2022), Darstellung unmaßstäblich	7
Abb. 2: Ansicht von Westen – westliche Betriebsfläche mit Betriebsgebäude, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)	9
Abb. 3: Ansicht von Nordwesten – westliche Betriebsfläche mit Baumbestand, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)	9
Abb. 4: Ansicht von Südwesten – westliche Betriebsfläche mit Vorfluter (außerhalb Geltungsbereich), Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)	10
Abb. 5: Ansicht von Süden – St.-Vitalis-Straße mit westliche Betriebsfläche, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)	10
Abb. 6: Ansicht von Nordwesten – angrenzendes Gewerbegebiet, Foto Jocham + Kellhuber (Sept. 2022)	11
Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 6 – Oberpfalz-Nord, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 25 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 12: Auszug Standortuntersuchung der Stadt Schwandorf, Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 13: Auszug zur Höhenermittlung Hochwasser mit Geländeaufnahme (Ingenieurbüro JANKA 2025)	27
Abb. 14: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 15: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	39
Abb. 16: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 25 (Parallelverfahren) der Stadt Schwandorf; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 19: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	45

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 96 "Gemeinsamer Standort FFW Dachelhofen und FFW Ettmannsdorf, St.-Vitalis-Straße"

<i>Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>46</i>
<i>Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sondergebiet (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>51</i>
<i>Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Sondergebiet (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>52</i>
<i>Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>53</i>
<i>Abb. 25:</i>	<i>53</i>

Anlagenverzeichnis

1. Abbuchung - Bestands-/ Maßnahmenplan Ökokontofläche „Industriebahngelände“ Abschnitt 10, Gemarkung Kronstetten, Fl.Nr. (Teilflächen) 2026/2, 2022/1, 2018/1 der Stadt Schwandorf, 09.10.2009, Landschaftsarchitekt Neidl, Sulzbach-Rosenberg.
2. Höhenermittlung Hochwasser-Geländeaufnahme, 10.06.2025, Ingenieurbüro Vermessung und Geoinformation JANKA.