



1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 89 „Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle“

Übersichtslageplan



Flur Nr.: 1695/13, 1695/14, 1695/9, 1695/10, 1693, 1693/1, 1674/11 und 1674/20 der Gemarkung Schwandorf



Satzungsfassung vom 12.01.2026

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



Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	5
TEIL D: BEGRÜNDUNG	7
1. Allgemeines	8
2. Beschreibung des Baugebiets	9
2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff.....	9
2.2 Nutzung.....	10
2.3 Topographie.....	11
2.4 Umgebungssituation	11
2.5 Verkehrliche Erschließung.....	12
2.5.1 Anbindung und öffentliche Verkehrsflächen	12
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	12
2.5.3 Fußläufige Erreichbarkeit.....	12
2.5.4 Unmittelbar vorbeiführende, überörtliche und örtliche Radwege.....	12
2.6 Erholung	13
2.7 Vorbelastungen.....	14
2.8 Sozialstruktur	14
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	17
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung	17
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	21
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	21
4. Versorgungseinrichtungen	22
4.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	22
4.1.1 Wasserversorgung	22
4.1.2 Abwasserentsorgung	22
4.1.3 Abfallbeseitigung.....	22
4.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	23
4.3 Stromversorgung	23
4.4 Telekommunikation und Breitband	23
5. Denkmalschutz	23
6. Immissionsschutz	25

6.1	Immissionen.....	25
6.2	Emmissionen	27
7.	Planungsziele	27
7.1	Nutzung und baulicher Bestand	27
7.2	Erschließung	28
7.3	Orts- und Landschaftsbild.....	28
7.4	Erholung	28
7.5	Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion	28
7.6	Infrastruktur.....	28
7.7	Wirtschaft.....	29
7.8	Sozialstruktur	29
8.	Planungskonzept.....	29
8.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption	29
8.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
8.3	Verkehrliche Erschließung	31
8.4	Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften	31
8.5	Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur	32
8.6	Immissionsschutz	32
8.7	Brandschutz und Rettungswege.....	33
9.	Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung	33
9.1.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden.....	33
9.1.2	Private Grünflächen	34
9.1.3	Öffentliche Grünflächen	34
9.1.4	Beseitigung von Oberflächenwasser	34
9.1.5	Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen	35
10.	Wesentliche Auswirkungen	37
10.1	Städtebau	37
10.2	Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen	37
10.3	Versorgung	38
10.4	Wirtschaftliche Entwicklung	38
10.5	Sozialstruktur	39
10.6	Privateigentum.....	39



11. Maßnahmen	40
11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	40
11.2 Dienstbarkeitsbestellungen	40
11.3 Altlastensanierung	40
11.4 Flächenbilanz.....	40
TEIL E: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	41

SATZUNG

zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle“,

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle“ wird aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen,
Teil B: Textliche Festsetzungen,
Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen vom 12.01.2026
Teil D: Begründung vom 12.01.2026
Teil E: Anlagen zum Bebauungsplan

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 1695/13, 1695/14, 1695/9, 1695/10, 1693, 1693/1, 1674/11 und 1674/20 der Gemarkung Schwandorf.

§ 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:

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.

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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ westlich der Oberpfalzhalle soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Sportflächenbedarf und aufgrund von konkretem Entwicklungsinteresse durch soziale Träger.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ die Flächen westlich der Oberpfalzhalle und südlich des Schwandorfer Vitalzentrums als zentraler Standort für Gemeinbedarfsflächen zu etablieren, bleibt dabei erhalten. Der Schwerpunkt soll dabei lediglich weg von den angedachten Sportnutzungen hin zur Schaffung von Flächen für soziale Einrichtungen verlagert werden.

Für die Aufstellung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB mit einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angewandt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans richten sich nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB:

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche präziser formuliert werden. Des Weiteren wird hinsichtlich der Verkehrsflächen eine untergeordnete Erschließung gesichert.
2. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“. Die Änderung umfasst eine Fläche von etwa 9000 m² und befindet sich somit unter der Relevanzschwelle von 20.000 m². Der Bebauungsplan Nr. 89 Ä1 soll lediglich die Zulässigkeit von Gemeinbedarfsanlagen weiter präzisieren.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern. Es besteht bereits Planungsrecht nach § 30 BauGB, nachdem eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bereits geprüft wurde. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 89 nicht verändert. Dementsprechend ist mit keiner schwerwiegenden Beeinträchtigung von Schutzgütern zu rechnen.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Störfallbetrieben eröffnet noch werden schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung von Störfallbetrieben geplant.

1. Allgemeines

Der Landkreis Schwandorf befindet sich in zentralöstlicher Randlage innerhalb des Freistaats Bayern. Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Nördlich grenzen die Gemeinde Fensterbach und der Markt Schwarzenfeld, östlich die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg und im Süden die Städte Teublitz und Burglengenfeld an das Gebiet der Großen Kreisstadt. Westlich sind die Gemeinden Ebermannsdorf und Ens Dorf (Landkreis Amberg- Sulzbach) unmittelbare Nachbarn.



Abb. 1: Lage in der Region (Quelle: Wikipedia; *Urheber: Pomfuttge (GNU-Lizenz))

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ist Schwandorf als leistungsfähiges Mittelzentrum eingestuft.

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

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Stand 2024 leben knapp 30.948 Einwohner (vgl. Einwohnermeldeamt Schwandorf 2025) auf einer Fläche von 123,76 km².

Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der St 2397 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ÖPNV-Netz.



Abb. 2: Lage innerhalb Deutschlands

Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der St 2397 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ÖPNV-Netz.

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

Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotential.

Schwandorf weist ein gutes Arbeitsplatzangebot auf. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Oberpfälzer Seenland, die Schulen, Bildungs- und Kultureinrichtungen kommen den verschiedensten Interessen entgegen. Das Angebot an sozialen und medizinischen Einrichtungen gewährt Hilfe in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

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

Folglich steigt auch der Bedarf an Kinderbetreuungs- und Förderstellen.

2. Beschreibung des Baugebiets

2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtgebiets in etwa 3 km Entfernung zum Stadtzentrum. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs liegen zwischen den bestehenden Nutzungen Oberpfalzhalle, Fitness Forum und dem Johanniter-Kinderhaus "Welt-Entdecker" (vgl. Luftbild). Die Erschließung erfolgt von Norden über die Schwimmbadstraße als Stichstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha.



Abb.3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Orthophoto Stadt Schwandorf, 2025)

2.2 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf einem Teil des Grundstücks Nr. 1693 befindet sich eine gärtnerische Nutzung mit Gehölzstrukturen. Durch das Plangebiet verläuft ein nicht befestigter Fußweg der von der Schwimmbadstraße im Osten bis zur Hoher-Bogen-Straße im Westen führt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach der dem Amt für Planen und Bauen vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der im süd-östlichen Teil des Plangebiets verlaufende Flurbereinigungsweg weist keine hochwertigen Randstreifen oder Ranken auf. Der Bestand lässt daher auf ein sehr eingeschränktes Artenspektrum schließen. Die derzeitige Nutzung lässt auch keine Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen zu. Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten liegen nicht vor.

2.3 Topographie

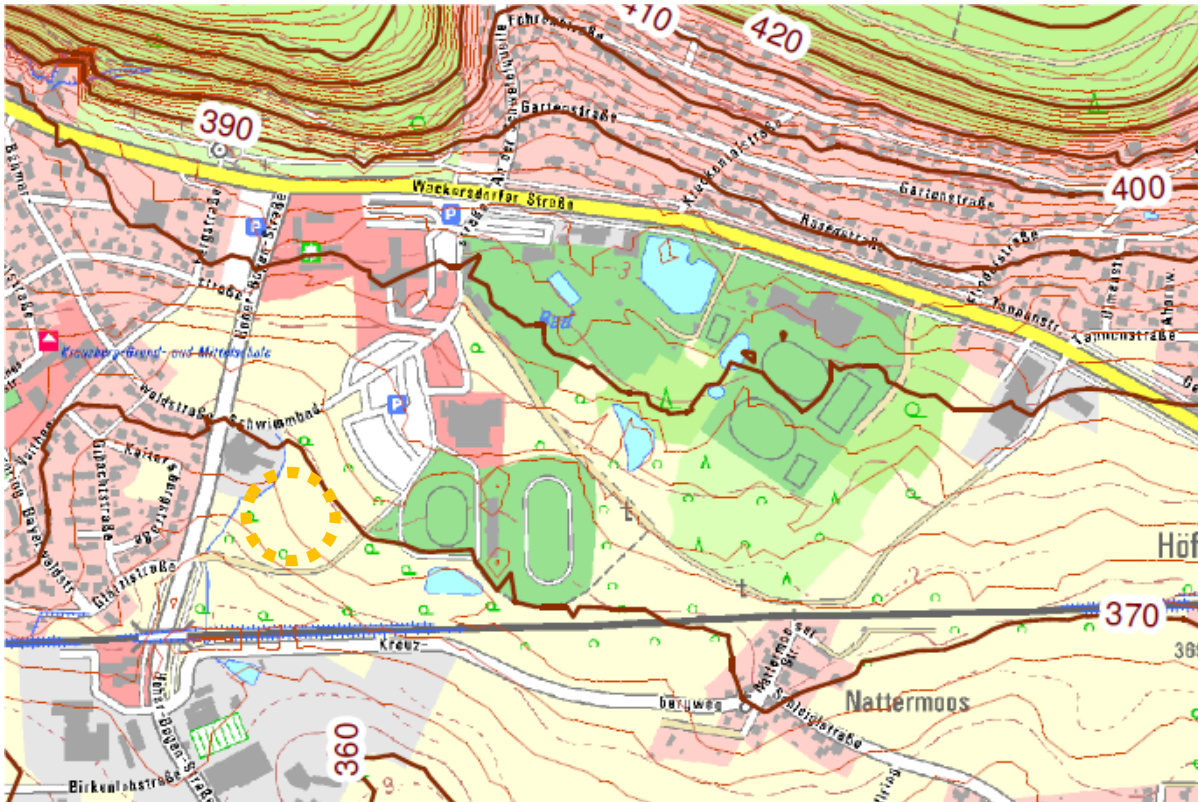


Abb.4: Topographische Lage (Quelle: Bayernatlas, 2025)

Das Plangebiet befindet sich topographisch auf einer flach geneigten Fläche.
Von Nordosten bis Südwesten hin fällt das Gelände im Plangebiet etwa 6 m ab.

2.4 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Schwimmbadstraße sowie dem „Vitalzentrum“.
- im Süden von landwirtschaftlich genutztem Grünland und dem „Nattermoosweg“.
- im Osten von der Schwimmbadstraße sowie dem Johanniter-Kinderhaus "Welt-Entdecker".
- im Westen von der „Hoher- Bogen- Straße“ und einer öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhaltebecken.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Östlich des Planbereichs liegen die Freizeitnutzungen Oberpfalzhalle und Sepp- Simon- Stadion und eine soziale Einrichtung durch das Johanniter Kinderhaus. Im Westen befindet sich am äußersten Rand die „Hoher-Bogen-Straße“ und eine öffentliche Grünfläche, die der Birkenlohgraben durchfließt. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport,

Freizeit und Soziales“ wurde diese Grünfläche angelegt und mit Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung des aus dem Plangebiet abfließenden Niederschlagswassers versehen.

Im Nordwesten an der Kreuzung Hoher-Bogen-Straße und Schwimmbadstraße liegt das sogenannte „Vitalzentrum“ mit den zugehörigen Parkplatzflächen. Aufgrund einer dichten Eingrünung ist dieses vom Plangebiet aus jedoch nicht direkt ersichtlich.



Abb. 5: Umgebung (Quelle Bayernatlas, 2025)

2.5 Verkehrliche Erschließung

2.5.1 Anbindung und öffentliche Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich liegt für den motorisierten Verkehr günstig südlich der Wackersdorfer Straße an der Schwimmbadstraße. Auch besteht über die Hoher-Bogen-Straße eine Vernetzung in den Stadtsüden. Das Plangebiet grenzt direkt an die Schwimmbadstraße an, die als Stichstraße bis zum Johanniter-Kinderhaus führt.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bus-Linie 102,105 und 110 mit mehreren Haltestellen in das Netz des ÖPNV eingeflochten (vgl. Abb. Haltestellen).

2.5.3 Fußläufige Erreichbarkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Änderungsbereiches ist durch das bestehende Netz sowie über Flurwege gegeben.

2.5.4 Unmittelbar vorbeiführende, überörtliche und örtliche Radwege

Radwege überregionaler- und regionaler Bedeutung werden durch den Bebauungsplan Nr. 89 Ä1 nicht erfasst.



Abb. 6: Verkehrliche Erschließung (Quelle Bayernatlas 2025)

2.6 Erholung

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich etliche Sport- und Freizeitflächen: unmittelbar angrenzend befindet sich der Skate - Park, weiter in südlicher Richtung die Kugelstoß Anlage, sowie ein Fußball-Trainingsplatz. Nördlich hiervon befindet sich die Oberpfalz- Halle, östlich das Sepp-Simon-Stadion. Noch weiter nördlich grenzt das Gelände des Freibades an, weiter östlich die beiden Eislaufweiher. In einiger Entfernung sind die Tennisplätze des TSV Schwandorf, sowie dessen Fußballplätze zu finden.

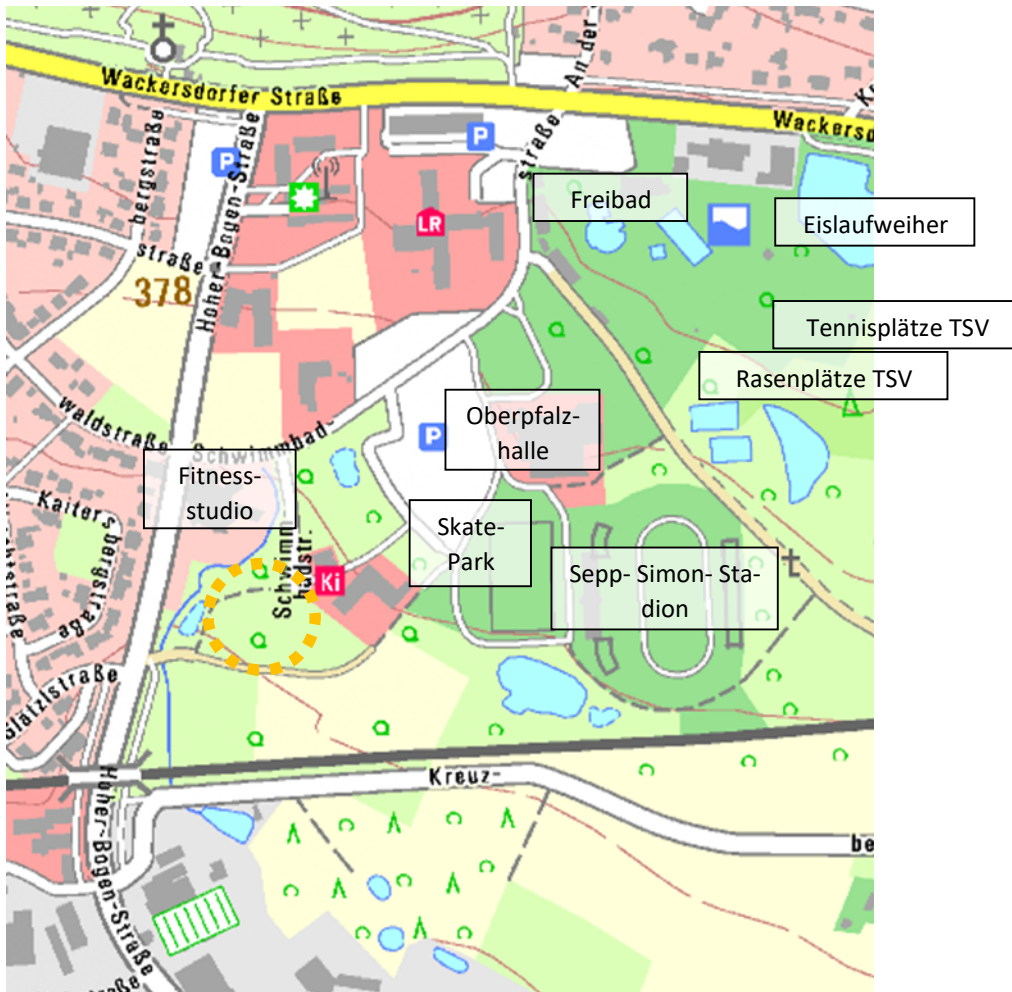


Abb. 7: Freizeitnutzungen in der Umgebung (Quelle: Bayernatlas 2025)

2.7 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastung ist eine Immissionsbelastung durch den Schienenverkehrslärms der südlich vorbeiführenden Bahnlinie Schwandorf-Furth im Wald sowie Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Wackersdorfer- und der Hoher-Bogen-Straße zu nennen.

Auch können von den landwirtschaftlichen Produktionsflächen zeitweise Emissionen im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung ausgehen.

Partiell können Schallimmissionen durch den Sportbetrieb auftreten.

2.8 Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird von sehr unterschiedlichen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Zahl der Kinder und die steigende Lebenserwartung sind ebenso bestimmende Faktoren wie die Wanderungsbewegungen aufgrund vorherrschender positiver oder negativer Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen sind grundlegend und nach derzeitigen Prognosen mittelfristig dauerhaft. Sie werden bereits heute in unserer Gesellschaft immer stärker spürbar. Der demografische Wandel stellt somit eine große Herausforderung für Politik, Verwaltung, Wirtschaft und jeden Einzelnen unserer Gesellschaft dar.

Gemäß dem Demographiespiegel Bayern (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021) ist in Schwandorf von einer leicht zunehmenden Bevölkerungsentwicklungen von 29.130 Einwohnern auf 29.700 Einwohnern auszugehen. Dies wird durch die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes bestätigt, welches für 2025 30.948 Einwohner feststellt.

Bei der Altersstruktur überwiegt aktuell der Anteil der 50 – 65 Jährigen (vgl. nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur).

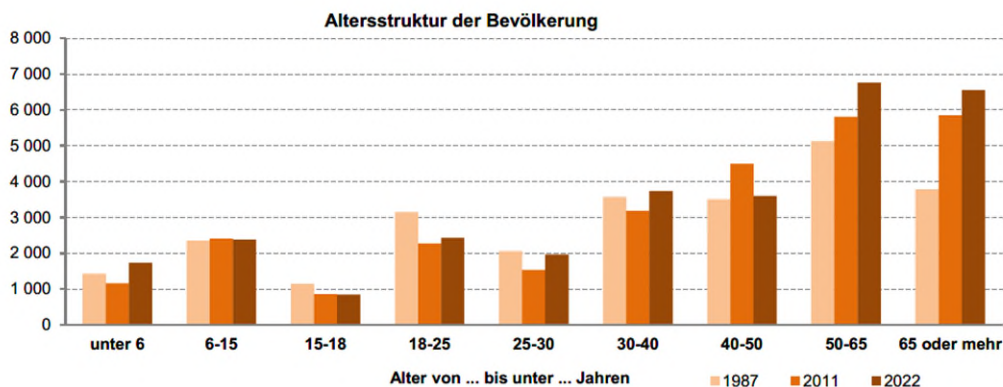


Abb. 8: Altersstruktur (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Statistik kommunal)

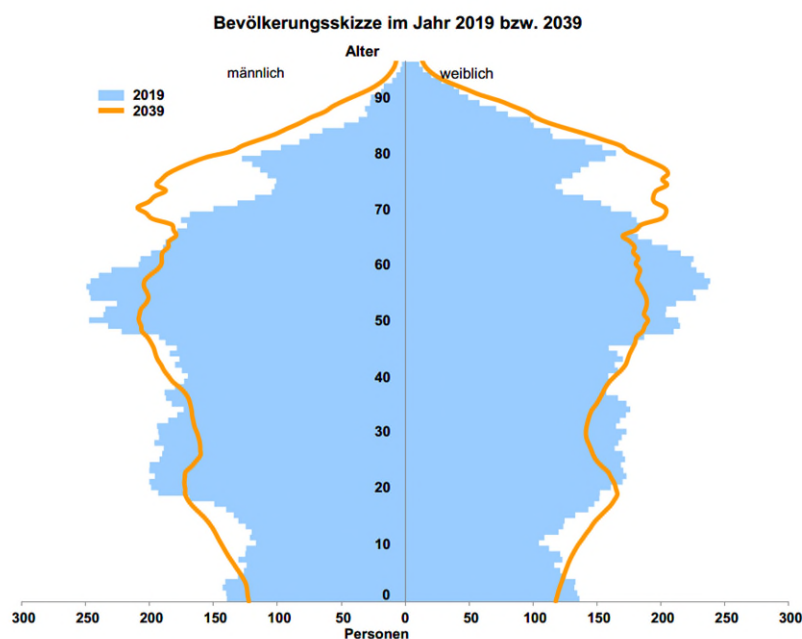


Abb. 9: Bevölkerungspyramide (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, Demographiespiegel Stadt Schwandorf)

In der großen Kreisstadt Schwandorf ist gegenüber dem Jahr 2019 bis 2039 mit einer Zunahme der über 65-Jährigen zu rechnen. Der Anteil der Erwerbstätigen sinkt im gleichen Zeitraum. Zudem ist auch mit einer leichten Zunahme der unter 18-Jährigen zu rechnen.

Während seit dem Anfang der 2000er Jahre die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Neugeborenen übersteigt, hat sich das Wanderungssaldo jedoch positiv entwickelt. Das Bevölkerungswachstum in Schwandorf generiert sich demnach aus dem Zuzug von neuen Einwohnern (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2023).

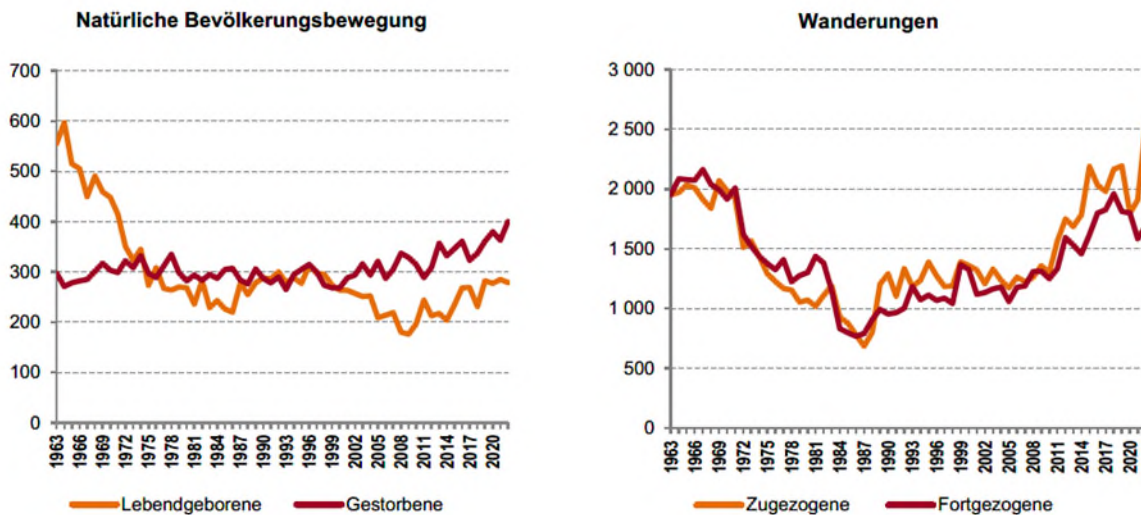


Abb. 10: Geburtensaldo und Wanderungssaldo (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Statistik kommunal)

Im Plangebiet selbst soll die planungsrechtliche Möglichkeit zur Schaffung sozialer Einrichtungen sowohl für Senioren als auch für Kinder und Jugendliche geschaffen werden, um diesen wachsenden Bedarfen zu begegnen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

Sie liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das **LEP 2023** nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele **(Z)** sowie Grundsätze **(G)**, welche u.a. z.T. auch in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

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

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

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten

Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindungsgebot

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

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

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) *Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

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

8 Soziale und Kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.*

Der **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele **(Z)** sowie Grundsätze **(G)**, welche u.a. bereits in die vorbereitende

Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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

B II Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

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

1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

Zu 1.3: Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen in der Region um das

Oberzentrum Amberg in Verbindung mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, um das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab sowie um das Mittelzentrum Schwandorf in Verbindung mit dem Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/Teublitz.

Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes. Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind. Dort bestehen in der Regel günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bereitstellung von Grundversorgungseinrichtungen und von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Siedlungskonzeption begünstigt den Erhalt ausreichend großer Freiflächen, die wichtige Erholungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktionen erfüllen. Aus diesem Grund sieht der Regionalplan insbesondere für Gebiete mit verstärkter Siedlungsentwicklung den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (regionale Grünzüge, Trenngrün) vor (vgl. B I 4). Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 entspricht den Zielen der Raumordnung, da an geeignete Siedlungseinheiten angebunden wird, die Zulässigkeit für Einrichtungen der Daseinsvorsorge gestärkt wird und bereits anthropogen geprägte Flächen mit guter verkehrlicher Anbindung genutzt werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sah im Planungsgebiet Grünlandnutzung vor. Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurde im Zuge des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit & Soziales“ in seiner 12. Änderung am 10.12.2018 durch Bekanntmachung wirksam.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 sieht der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 89 Ä1 soll aufgrund des vorhandenen Bedarfs besonders der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ein höheres Gewicht im räumlichen Gefüge zu verleihen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplans Nr. 89 Ä1 „Gemeinbedarfsflächen westlich der Oberpfalzhalle“ sich aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Abb.11: 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwandorf (Quelle: Stadt Schwandorf)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Bekanntmachung am 20.05.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ westlich der Oberpfalzhalle rechtskräftig.

Dieser Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 Ä1. Der Bebauungsplan Nr. 89 setzt für den Geltungsbereich der Änderung Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Die Änderung des Bebauungsplans erweitert hiermit die Zweckbestimmung ausdrücklich auch auf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht verändert.



Abb. 12: Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit & Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle (Quelle: Stadt Schwandorf)

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

4.1.1 Wasserversorgung

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

4.1.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die benötigte Entwässerungsleitung wird im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1695/9 der Gemarkung Schwandorf geführt. Durch die Kanallage an der Nordseite der Grundstücke mit den Flurnummern 1695/10, 1693 und 1693/1 der Gemarkung Schwandorf, die Grundstücke besitzen ein Gefälle in Richtung Süden, ist die Einleitung im Freigefälle größtenteils nicht möglich. Das Regen- und Schmutzwasser muss voraussichtlich gepumpt werden. Weitere Informationen zur Entwässerung sind dem Kapitel 9.1.4 dieser Begründung zu entnehmen.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis. Die an den Bebauungsplan angrenzende Wendeanlage der Schwimmbadstraße entspricht in ihrer Dimensionierung der empirischen Erhebung welche im Zuge des Baugebiets Hasenbuckel mittels Fahrversuch auf einer abgesteckten Wendeanlage erfolgt ist. Eine einzügige Befahrbarkeit ist gegeben.

4.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Feuerwehr in Schwandorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerchutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten können hinsichtlich des Brandschutzes nicht erkannt werden.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten.

Nähere Informationen zum Brandschutz im Verhältnis zum Planungskonzept sind Kapitel 8.7 der Begründung zu entnehmen.

4.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung soll durch Anschluss vom bestehenden System aus erfolgen.

4.4 Telekommunikation und Breitband

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Breitbandanlagen (Kabelfernsehen) und Telekommunikationsleitungen. Die Versorgung soll durch Anschluss vom bestehenden System aus erfolgen.

5. Denkmalschutz

Im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebiets, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-3-6638-0149 – Siedlung des Endneolithikums (Schnurkeramik).

Wegen dieses bekannten Bodendenkmals waren auch im südöstlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere spätneolithische Siedlungen zeichnen sich durch weit gestreute Befundlagen aus, die auch im Gültigkeitsbereich o. g. Bebauungsplanes zu vermuten sind.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits be-

rücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Diese Vermutung war vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Die bodenarchäologische Sondagegrabung im südöstlichen Plangebiet wurde vom 10. bis 13. 04. 2017 durchgeführt. Es wurden lediglich in einem Teilbereich archäologischen Befunde in diesen Sondagen festgestellt. Dieser Teilbereich wurde kartiert, hier sind folglich vor späteren Bodeneingriffen ergänzende Grabungen notwendig.

Vor Beginn der Arbeiten ist gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Abb. 13: Bodendenkmal im Umfeld (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz im Teil C (Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) wird an dieser Stelle verwiesen.



Abb. 14: Sondagergebnisse 2017; gelb = keine Betroffenheit; blau = Betroffenheit (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

6. Immissionsschutz

6.1 Immissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie Schwandorf- Furth i. Wald. Im Westen verläuft die Hoher-Bogen-Straße und weiter nördlich die Wackersdorfer Straße.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ westlich der Oberpfalzhalle vom Büro GEO.VER.S.UM im Jahr 2017 eine Verkehrslärberechnung erstellt worden.

Grenzwerte für Sondergebiete (Hier: Gemeinbedarfsflächen) gibt es explizit nicht, diese sind abhängig von der jeweiligen Nutzung. Den Rasterlärmkarten kann entnommen werden, dass am Tag für einen Teil des Geltungsbereichs an der östlichen Grenze der Bebauungsplanänderung die WA-Gebietswerte der TA Lärm eingehalten werden. Hier wird nachts der WA-Orientierungswert überschritten, der MI-Wert (50 dB(A)) jedoch eingehalten.

Für den **Großteil** des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden die WA-Gebietswerte der TA Lärm nicht eingehalten, jedoch die Gebietswerte für MI (55-60 dB(A)). Nachts werden mit 50 dB(A) auch die Orientierungswerte für MI überschritten.

Im zugrundeliegenden Schallschutzgutachten wurden Schallschutzmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen, da Anlagen für sportliche Zwecke auch allgemein in Gewerbegebieten zulässig sind. Die GE-Gebietswerte der TA Lärm werden eingehalten.

Die Ergänzung der Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen bei den Gemeinbedarfsflächen führt tagsüber zu keinem Problem, da tagsüber die Gebietswerte im gesamten Plangebiet für Mischgebiete nach der TA Lärm eingehalten werden. Anlagen für soziale Zwecke sind im Mischgebieten nach § 6 BauNVO allgemein zulässig.

Da nachts die Gebietswerte für Mischgebiete der TA Lärm überschritten werden ist, abhängig von Beantragung einer Nutzung für soziale Zwecke, ein Schallschutznachweis zu führen, in dem nachgewiesen wird, dass nachts die Grenzwerte der DIN 18005-1 eingehalten werden. Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

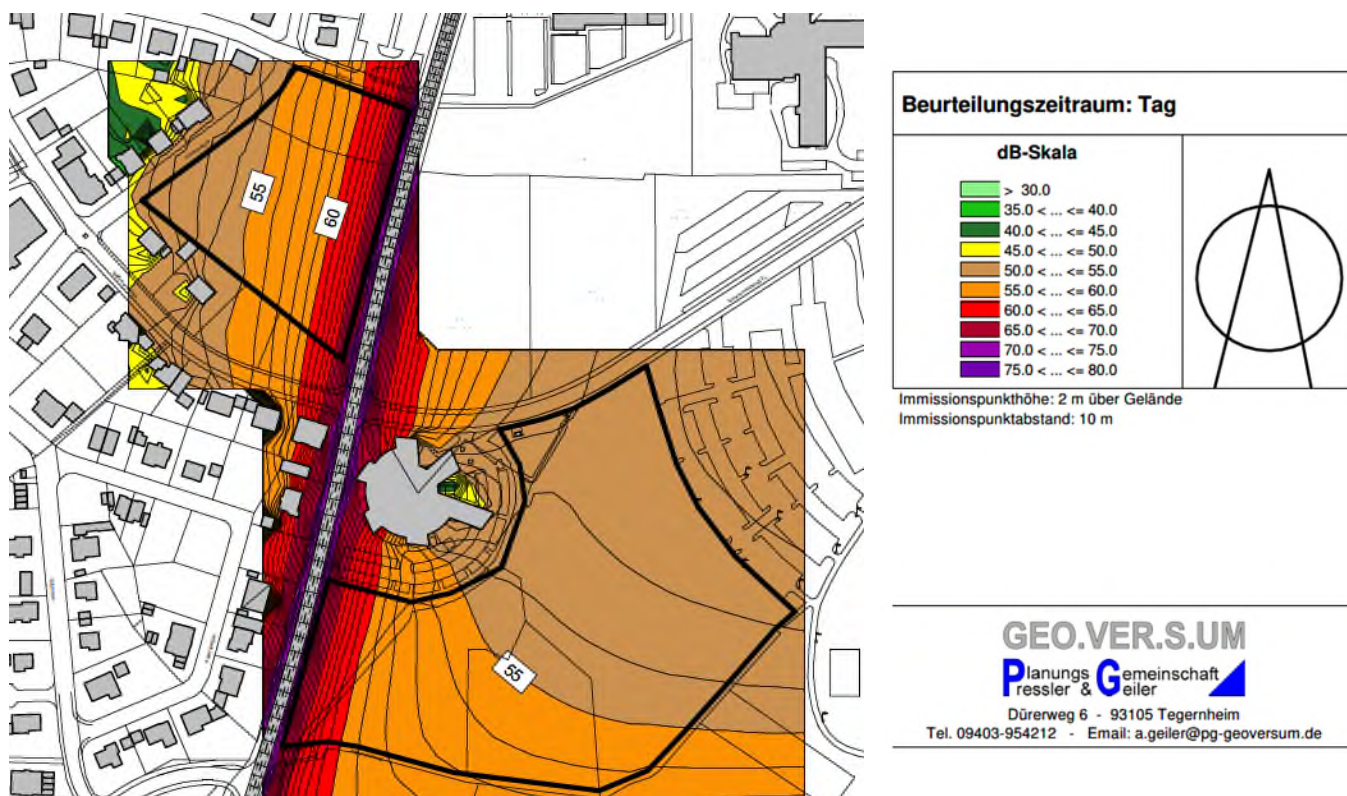


Abb.15: Isophonendarstellung Verkehrslärm Tag

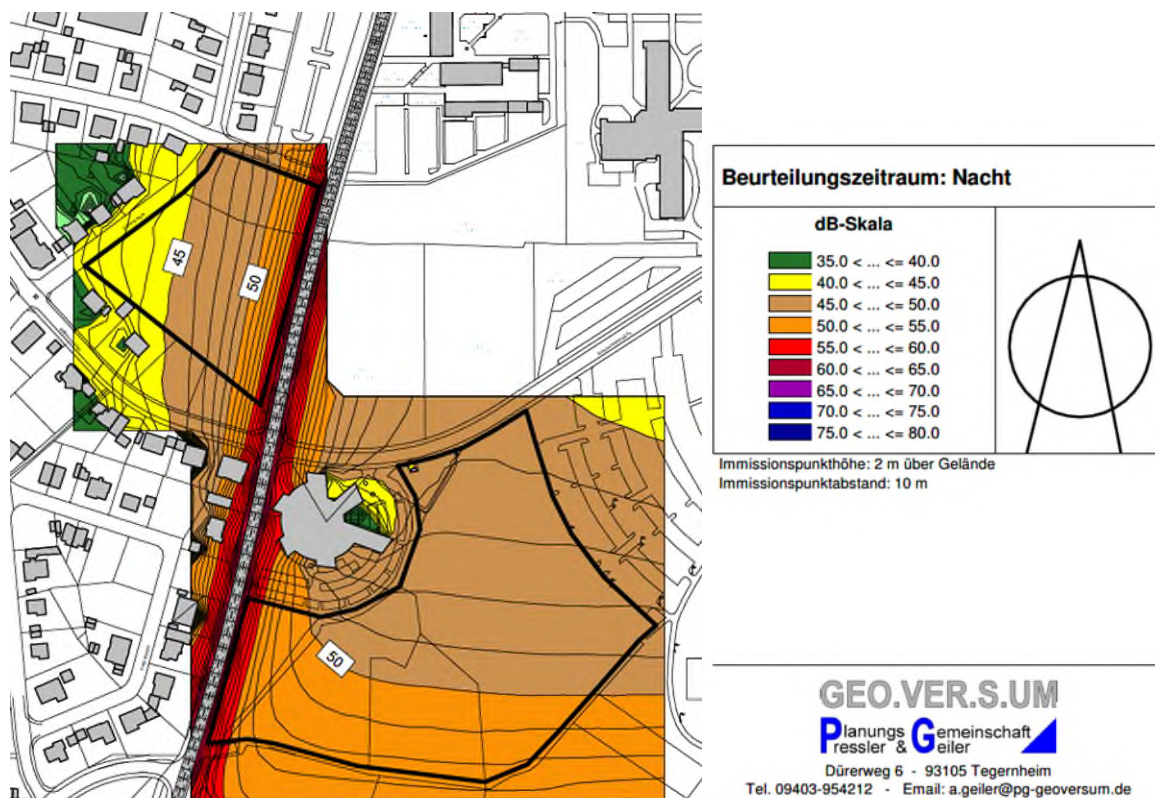


Abb. 16: Isophonendarstellung Verkehrslärm NACHT

Das gesamte Ergebnis der Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt (vgl. Anlage Nr. 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Teil E des Bebauungsplans).

6.2 Emissionen

In den als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet können auch lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Die westlich des Planungsgebietes liegenden Wohngebiete dürfen dadurch aber nicht beeinträchtigt werden.

Bei den Bauanträgen sind daher entsprechende Nachweise zu führen, dass die zulässigen Grenzwerte bei den bestehenden Wohnhäusern eingehalten werden.

Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

Gleiches gilt auch für alle anderen Bauvorhaben im Plangebiet, wie bereits oben ausgeführt.

Der jeweilige Lärm, der durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht ist gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte im gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher-Bogen- Straße zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

7. Planungsziele

7.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die vorhandene Grünlandnutzung soll zugunsten einer Erweiterung und Ergänzung der bereits vorhandenen Sport-, Freizeit- und sozialen Nutzungen aufgegeben werden.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ westlich der Oberpfalzhalle haben sich die Bedarfe weiter konkretisiert. Es liegt das konkrete Entwicklungsinteresse zur Errichtung einer schulvorbereitenden Einrichtung der Lebenshilfe sowie zur Errichtung einer Seniorentagespflege vor. Beides sind wichtige Einrichtungen zur Erfüllung der Verpflichtungen der Daseinsvorsorge einer Kommune. Sport- und Freizeitnutzungen sind bereits in der unmittelbaren Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden.

Dieses Vorgehen entspricht in Teilen den Zielsetzungen des LEP wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

Dies kann zudem als Instrument angesehen werden, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da durch diese Ausweisung Betreuungsmöglichkeiten in einem bisher eher unterversorgten Stadtteil, der durch seine Nähe zur Autobahn, sowie zum Stadtzentrum aber für viele junge Familien äußerst attraktiv ist, geschaffen werden.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten:

- günstige räumliche Zuordnung zur Kernstadt,
- günstige räumliche Zuordnung zu bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- attraktive landschaftliche Umgebung,
- günstige Anbindung an das Straßennetz,
- hochwasserfreie Lage
- Synergieeffekte durch das angrenzende Johanniter-Kinderhaus "Welt-Entdecker"

Die städtebaulichen Ziele sollen durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 "Sport, Freizeit & Soziales" westlich der Oberpfalzhalle an die vorhandene Bedarfslage angepasst werden.

7.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 89 "Sport, Freizeit & Soziales" westlich der Oberpfalzhalle neu gebauten Schwimmbadstraße.

Um die Erschließung der Flurstücke Nr. 1693 und 1695/10 der Gemarkung Schwandorf zu sichern, soll eine öffentliche Zufahrt hergestellt werden.

7.3 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gebotenen Bedarf soll ausreichend dichter Raum mit einer Überleitungsfunktion zum angrenzenden Grünraum entstehen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist demgemäß die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt und die aneinandergrenzenden Nutzungen aufeinander abgestimmt werden.

7.4 Erholung

Zur Steigerung des Naherholungswertes der umgebenden Landschaft in Verbindung mit den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen Fitness Forum, Oberpfalzhalle, Sepp- Simon- Stadion und Freibad wird ein Fußweg durch das Plangebiet geschaffen um die sich gegenseitig ergänzenden Nutzungen besser miteinander zu verbinden.

7.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Ziel ist es auf privaten und öffentlichen Flächen, die für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden, eine ökologische Aufwertung durch Begrünung und Pflanzung von Bäumen zu erreichen. Die Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Generellen angestrebt.

7.6 Infrastruktur

Durch die nach Regionalplan zugewiesenen Funktionen hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infra-

struktureinrichtungen vorzuhalten. Durch die Lage am gewählten Standort bestehen günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der sozialen Einrichtungen. Insbesondere die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt und gestärkt werden. Durch eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet, insbesondere in gut angebundenen Lagen, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet.

Es befinden sich zwar unmittelbar nördlich weitere Gemeinbedarfsflächen, diese sind jedoch mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ versehen und werden als Flächen für das Landratsamt Schwandorf freigehalten. Die Gemeinbedarfsflächen nordwestlich des Plangebietes haben ebenfalls die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Sie befinden sich zudem in privater Hand und stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

7.7 Wirtschaft

Das Potenzial am Standort ist vorwiegend in einer öffentlichen Nutzung zu suchen. Ziel des Bebauungsplanes ist es den Bedarf an Betreuungseinrichtungen sowohl für Kinder als auch für Senioren zu decken. Er soll dazu beitragen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Dienstleistungen im Sozial- und Freizeitsektor zu sorgen. Der Standort ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für alle Schwandorfer sehr gut zu erreichen. Zudem sind die Lage „im Grünen“ und die fußläufig erreichbaren Sporteinrichtungen „Sepp- Simon-Stadion“ bzw. Oberpfalzhalle und Freibad ebenfalls für diese Nutzung sehr geeignet. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zu vielen Arbeitgebern ist als Standortfaktor ebenfalls positiv zu bewerten.

Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen für soziale Infrastrukturen und Freizeitnutzungen am Standort bestehen. Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können zudem Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

7.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort ist eine altersstrukturelle Verschiebung hin zu einem relativ hohen Anteil der Rüstigen zu erwarten, welcher es u. a. zu begegnen gilt. Zudem wird auch der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung in Zukunft leicht zunehmen, weshalb auch hier ein Zunahme des Betreuungsbedarfs besteht.

Der vorliegende Bebauungsplan kann durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen zur Deckung dieser Bedarfe einen Teil beitragen.

8. Planungskonzept

8.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 89 die Flächen westlich der Oberpfalzhalle und südlich des Schwandorfer Vitalzentrums als zentralen Standort für Gemeinbedarfsflächen zu etablieren, bleibt erhalten.

Es liegt das konkrete Entwicklungsinteresse zur Errichtung einer schulvorbereitenden Einrichtung der Lebenshilfe sowie zur Errichtung einer Seniorentagespflege vor, weshalb lediglich die Art der baulichen Nutzung mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans konkretisiert wird. Mit dem Sepp-Simon-Stadion, dem Skater-Park und einem Fitnessstudio sind im angrenzenden Bereich bereits zahlreiche sportliche Einrichtungen vorhanden. Sportliche Nutzungen sind südlich des festgesetzten Pflegewegs neben sozialen Einrichtungen weiterhin zulässig, sofern diese in Verbindung mit der sozialen Nutzung stehen.

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen andernorts kann dadurch vermieden werden.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf kommt für nahezu sämtliche Arten von Einrichtungen in Frage, die der Allgemeinheit zugutekommen. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Der Begriff des Gemeinbedarfs ist dabei nicht eng auszulegen, solange die Nutzung einer Anlage für öffentliche Zwecke überwiegt.

Die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ muss zwingend die Zweckbestimmung enthalten. Nördlich der festgesetzten Grünfläche „Pflegeweg“ wird im GM 1 daher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, um den wachsenden Bedarf an sozialen Einrichtungen in Schwandorf zu bedienen. Südlich der festgesetzten Grünfläche „Pflegeweg“ wird im GM 2 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, ergänzt um die Zulässigkeit von Einrichtungen für sportliche Zwecke. Diese Gebäude und Anlagen sollen dabei im Zusammenhang mit den sozialen Einrichtungen stehen. Mit der Festsetzung dieser Abhängigkeit soll der Schwerpunkt einer auf sozialen Zwecken ausgerichteten Gebietsentwicklung gesichert werden. Die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze bieten im GM 2 gute Voraussetzungen für die Errichtung entsprechender sportlicher Anlagen.

Die Zweckbestimmungen orientieren sich dabei am örtlichen Bedarf und der städtebaulichen Konzeption.

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und einer maximalen Wandhöhe:

§ 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Instrumenten im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Vollgeschossanzahl ist Teil dieser Vorschrift, welche jedoch gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl normiert werden muss.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung und definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Baugrenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszugestalten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen

ze auch in geringfügigem Ausmaß, wie in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig, wird hiermit ausgeschlossen. Begründet wird dieser Ausschluss mit der bereits sehr großzügig angelegten Baugrenze und der notwendigen Festsetzung von ausreichenden Abständen der Baukörper zu den Wege- und Grünflächen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist erforderlich, weil ohne sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann. Jedoch wird bei der voraussichtlichen baulichen Entwicklung des Plangebietes auf die festgesetzten Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsflächen Rücksicht genommen.

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind gemäß Planzeichnung bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Topografie und der landschaftlichen Einbindung der im Süden des Plangebiets liegenden Teilflächen, wird diese Begrenzung vorgenommen um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das Gelände fällt nach Süden um ca. 6 m ab, sodass durch die Begrenzung der Wandhöhe auf 10 m und der Zahl der Vollgeschosse keine diffusen städtebaulichen Höhenbezüge zu befürchten sind. Dennoch ist für „Sozialen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, auch unter Berücksichtigung der hochbautechnischen Möglichkeiten, genügend Gestaltungsspielraum gegeben.

Zur Wahrung der baulichen Identität der Hauptgebäude und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, werden die Nebengebäude auf maximal ein (I) Vollgeschoss begrenzt.

Durch die Begrenzung der Wandhöhe auf 10 m wird zudem der städtebauliche Aspekt des Einfügens beachtet und die bestehende Bebauungsstruktur nicht überformt. Unter den in der Umgebungsbebauung auffälligen Höhenentwicklungen, wie dem Mehrfamilienhaus im Westen (H First: 11 m, H Traufe: 7 m), dem Vitalzentrum im Norden (H First: 13,66 m, H Traufe: 11,05 m) und dem Johanniter Kinderhaus (H First: 5,30m, H Traufe 3,80m) wird somit das Einfügen der künftigen Bebauung sichergestellt.

Mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen werden die für die Ermittlung der Wandhöhe erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind private Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

8.3 Verkehrliche Erschließung

Auf dem Flurstück Nr. 1695/9 d. Gemarkung Schwandorf wird, auf Teilen des im Bebauungsplan Nr. 89 ursprünglich festgesetzten Pflweges, eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Länge von circa 40 m festgesetzt. Dieses soll die Zufahrt zum Flurstück Nr. 1693 und zum Flurstück Nr. 1695/10 der Gemarkung Schwandorf sicherstellen. Es handelt sich dabei um eine öffentliche Zufahrtsstraße. In diesem Abschnitt ist ein Ausbau des bestehenden Fußweges nötig.

Die übrige Erschließung erfolgt über die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Schwimmbadstraße.

8.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich wird die Anbringung und Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung im gesamten Baugebiet empfohlen. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnut-

zung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wurde bewusst offen gehalten, so dass bei der Materialität und dem äußeren Ausdruck ausreichend Spielraum besteht.

Lediglich die Beschränkung auf Titanzink als Bedachungsmaterial wurde zum Schutz des Grundwassers aufgenommen. Bei Metallbedachungen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen besteht die Gefahr, dass giftige Metallionen ausgewaschen werden. Titanzink bildet jedoch eine stabile Passivierungsschicht die Ausschwemmungen verhindert.

Gegenüber der angrenzenden Bebauung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Regelungen der bayerischen Bauordnung. Dies trägt den Belangen des Nachbarschutzes, vor allem gegenüber der Bestandsbebauung Rechnung. Insofern treten für diese durch eine Bebauung keine über das Bauordnungsrecht unzulässigen Einwirkungen auf.

8.5 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur

Durch die Lage nahe der Kernstadt bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. innerhalb des Pflegewegs. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

8.6 Immissionsschutz

Auf den als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet, können unter Umständen lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Diese dürfen jedoch nicht zur Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes führen. Der jeweilige Lärm, der durch das Vorhaben selbst, als auch durch den entstehenden An- und Abfahrtsverkehr entsteht, ist gutachterlich zu überprüfen und der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zum gegenüberliegenden Wohngebiet westlich der Hoher- Bogen- Straße, zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Zudem ist bei beabsichtigter Errichtung einer Einrichtung für soziale Zwecke und damit verbundener schutzbedürftiger Räume, die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte eines Mischgebiets nach DIN 18005-1 nachzuweisen sowie durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Im Sinne einer Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau anzustreben.

Die erforderlichen Grenzwerte sind dem Lärmgutachten im Anhang zu entnehmen (*vgl. Teil E: Anlage 1, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung*). Die Aussage über die gewählte Art der Schallschutzmaßnahme ist zusammen mit einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der DIN 18005-1 mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Kosten für die jeweilige Schallschutzmaßnahme trägt der Verursacher.

8.7 Brandschutz und Rettungswege

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Feuerwehr in Schwandorf ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) ist möglich.

Das Wasserleitungsnetz ist nach Kenntnisstand ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird im Bedarfsfall frühestmöglich abgestimmt.

Die Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Schwimmbadstraße, wodurch direkt die Flurstücke Nr. 1695/14 und Nr. 1693/1 in Verbindung mit 1674/11 der Gemarkung Schwandorf erreicht werden können.

Für die Flurstücke Nr. 1695/10 und 1693 der Gemarkung Schwandorf ist ausgehend von der Schwimmbadstraße eine öffentliche Verkehrsfläche über das städtische Flurstück Nr. 1695/9 der Gemarkung Schwandorf festgesetzt. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite ist Begegnungsverkehr dort jedoch nicht möglich. Ebenso gewährleistet die Zufahrt keine Begegnungs- oder Aufstellflächen für die Feuerwehr. Diese befinden sich in der Schwimmbadstraße oder können im Einzelfall auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gem. Art. 5 BayBO bei Gebäuden die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Schwimmbadstraße) entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind.

Der Nachweis im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes ist darüber hinaus im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Vom Planungsbereich selbst gehen nach Kenntnisstand keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist gem. Baugebietstypus nicht zu erwarten. Auf die brandschutztechnischen Risiken von Photovoltaikanlagen wird jedoch hingewiesen.

9. Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

9.1.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

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

schenlagerung, Vermeidung von Verdichtungen und Wiedereinbau des belebten Oberbodens in den geplanten Vegetationsflächen kann die Funktion des vorhandenen Bodens erhalten werden.

9.1.2 Private Grünflächen

Die Steuerungsmöglichkeiten zur Begrünung auf gärtnerisch genutzten Flächen sind in der Regel schwer umzusetzen. Daher soll durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen primär der Anteil der gärtnerischen Regelungen der privaten Freiflächen durch Mindestbegrünung mit einem großen Spektrum der potentiellen natürlicher Vegetation möglichst gering gehalten werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Der Mindestanteil beträgt 35% der nicht überbauten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen (wie zum Beispiel begrünte Sickermulden und Mulden-Rigolen-Systeme) können vollständig und begrünte Dächer können mit 50% ihrer Fläche hierauf angerechnet werden. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Freiflächenanteilen verfolgen das Ziel einer Durchgrünung mit der Schaffung klimatischer Gunsträume, um gesunde Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen zu fördern. Des Weiteren fördert die Begrünung die natürliche Versickerung des Regenwassers. Dachbegrünungen speichern Regenwasser und entlasten damit die Kanalisation.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bereich sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich minimiert werden.

Die Festsetzungen sehen auch ein erforderliches Mindestmaß an die Pflege und Erhaltung vor.

9.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen fördert die Bildung kleinklimatischer Gunsträume und dient der Eingrünung des Baugebiets nach Nordwesten zum Vitalzentrum Schwandorf.

Zudem wurde ein öffentlicher Pfliegeweg festgesetzt, welcher einerseits der Durchwegung des Quartiers dient und andererseits die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens gewährleistet, welcher innerhalb einer öffentlichen Grünfläche liegt, die im Westen an das Plangebiet angrenzt.

Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

9.1.4 Beseitigung von Oberflächenwasser

Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich Regenrückhaltebecken zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gelände.

Dieses Regenrückhaltebecken wurde im Zuge der Erschließungsplanung des Bebauungsplans Nr. 89 so dimensioniert, dass die durchschnittlich anfallende Oberflächenwassermenge vergleichbarer Nutzungen aufgenommen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bauleitplan relativ offen festgesetzt um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Daher kann es sein, dass aufgrund einer hohen Baudichte auf einem Baugrundstück

eine zu hohe Wassermenge anfällt. Aus diesem Grunde ist eine Obergrenze für die Menge des Oberflächenwassers bezogen auf die Grundstücksfläche definiert worden.

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Das Korrekturblatt vom März 2006 ist zu beachten)

Demnach sind Böden dann zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeit für Fließvorgänge in der wassergesättigten Zone im Bereich 1 liegt. Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen diese Anforderungen nicht. Daher ist eine Versickerung ohne Zwischenspeicherung nicht möglich.

Konkret wurde festgelegt, dass pro 1000m² Grundstücksfläche maximal 5 l/s in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen. Über diesen Wert hinausgehende Oberflächenwassermengen müssen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückgehalten werden. Hierfür sind geeignete Sickereinrichtungen (Mulden, Rigolen, Rückhalteräume...) vorzusehen und die jeweils erforderlichen Genehmigungen vom Bauwerber zu beantragen.

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

9.1.5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle auf Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Aufgrund der Topographie und der angrenzenden Bebauung geht von der Fläche keine wesentliche Fernwirkung aus. Der Regionalplan gibt für die überplante Fläche keine Aussagen hinsichtlich Natur, Landschaft und Erholung. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Schutzgut	Grünland u.ä.	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, zum Teil Garten mit Gehölzstrukturen	II unterer Wert

Boden	landwirtschaftlich genutzt	I oberer Wert z.T. unter Dauerbewuchs: II unterer Wert
Wasser	Oberflächengewässer angrenzend	I oberer Wert
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirk- same Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit bestehenden ein- gewachsenen Grünstrukturen	II unterer Wert
Kategorie	gesamt	I oberer Wert

Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans führt zu keinem stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden. Die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke führt ebenso zu keiner stärkeren Beanspruchung von Schutzgütern als die Errichtung von Einrichtungen für sportliche Nutzungen.

Die Eingriffsschwere wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 89 mit Typ A bewertet und ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Größe	Begründung	Faktor	Ausgleich ca.
9.924,11 m ²	Kategorie I Typ A	0,4	3.969,64 m ²
davon 182,94 m ² öffentliche Verkehrsfläche		0,4	73,17 m ²
Summe:			3.969,64 m ²

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 3.969,64 m²**.

Schritt 3:

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“ westlich der Oberpfalzhalle aus dem städtischen Ökokonto abgebucht.

Zugeordnet wurde hierfür der Maßnahmenbereich in Haselbach an der Kläranlage auf den Fl. Nrn. 490 (TF), 493/1 (TF), 493 und 499. Hier wurde der bestehende Verlauf des Haselbachs renaturiert und die umgebenden Grünflächen durch die Anlage von Mulden und Gumpen aufgewertet. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

10. Wesentliche Auswirkungen

10.1 Städtebau

Grundsätzlich kommt es bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Überbauung von bisher unbebauten Flächen. Die Ziele sind dabei so ausgerichtet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Ortsstrukturen einfügt. Die geplanten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, sodass sich keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes ergeben würden.

10.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren. Durch Umsetzung eingriffsminimierender Maßnahmen wie Durchgrünungen zur Reduzierung der Versiegelung sowie die Anpassung der Nutzungsarten an den Bestand, können die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Grund und Boden
- Verlust von Grünflächen
- Beeinträchtigungen der Anlieger der Wohngebiete im Westen durch Lärmbelastung durch den zunehmenden Verkehr

Nachfolgend erfolgt, basierend auf dem Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 89, eine Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen
Mensch	Lärmimmissionen durch Nutzungen und Zunahme Verkehr im Nahbereich	gering
Boden	Verlust von Boden	gering bis mittel
Wasser	Versiegelung, Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, potentielle Gefahr von Eindringen von Gefahren-	gering bis mittel

	stoffen	
Klima und Luft	Keine klimarelevanten Gebiete betroffen.	gering
Arten- und Lebensräume	Potentielle Gefährdung von Feldbrütern	mittel
Landschaft und Landschaftsbild	Durch Eingrünungsmaßnahmen und mangels wesentlicher Blickbeziehungen sind keine Auswirkungen zu erkennen.	gering
Kultur- und Sachgüter	Kleiner Teilbereich mit archäologischem Fund durch Sondagegrabung 2017	gering

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen. Insbesondere da im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets großflächige Ausweichquartiere vorhanden sind.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung nicht. Auf den als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet, können unter Umständen lärmintensivere Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Diese dürfen jedoch nicht zur Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes führen. Wesentliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen von außen auf die Flächen dieser verbindlichen Bauleitplanung sind durch die ausreichenden Abstände der Nutzungen zueinander voraussichtlich nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lassen sich auf Ebene der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Schutzgütern erkennen. Nicht vermeidbare Eingriffe wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 89 „Sport, Freizeit und Soziales“, westlich der Oberpfalzhalle durch Nutzung von Flächen aus dem städtischen Ökokonto kompensiert.

10.3 Versorgung

Die Versorgung ist gut ausgebaut. Die erforderlichen Erweiterungen zur Versorgung der Flächen im Geltungsbereich werden am Bestand angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nach Kenntnisstand ausreichend bzw., können durch entsprechende Maßnahmen ausreichend erweitert werden. Auswirkungen auf die bisherige Versorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

10.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Schaffung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bzw. ein attraktives Freizeitangebot führt im Allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Auch kann eine

Stärkung der sog. Weichen Standortfaktoren den Zuzug junger Familien begünstigen, was wiederum zu einer Stärkung des Wohnstandorts Schwandorf beiträgt. Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnistand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich lediglich in Form von Unterhaltsleistungen für die im Besitz der Stadt befindlichen Erschließungs- und Grünflächen.

10.5 Sozialstruktur

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Sozialstruktur ein bzw. durch die beabsichtigten vielschichtigen Nutzungsmöglichkeiten verschiedener Alters- und Sozialstrukturen, kann den prognostizierten Tendenzen Folge geleistet werden. Auf die vorhandene Bebauung und deren Sozialstruktur sind wegen der harmonischen Einbindung eher positive Auswirkungen zu erwarten.

10.6 Privateigentum

Durch baulich Festsetzungen v.a. hinsichtlich Höhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper sowie die grünordnerischen Festsetzungen zielt die verbindlichen Bauleitplanung daraufhin ab, die Auswirkungen auf die Angrenzer möglichst gering zu halten. Zusätzliche rechtliche Beschränkungen ergeben sich nicht.

11. Maßnahmen

11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Die Stadt Schwandorf bewirtschaftet seit 2004 ein eigenes Ökokonto. Die aufgrund der benötigten Flächengröße im Plangebiet nicht zu erbringenden Ausgleichsflächen wurden extern auf den Fl. Nrn 490 (TF), 493/1 (TF), 493 und 499 der Gemarkung Haselbach erbracht.

11.2 Dienstbarkeitsbestellungen

Die Leitungsrechte und ggf. weitere Rechte werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nicht neu geregelt.

11.3 Altlastensanierung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas, ...) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf Abt. 6, Sachgebiet 6.1, (Wasserrecht und Bodenschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft, Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen und dürfen erst nach Rücksprache mit den genannten Behörden wieder aufgenommen werden.

Im Zuge der Felderkundungen zur Erstellung des geotechnischen Gutachtens, wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropogenen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festgestellt.

Es wird deshalb angeraten spätestens im Zuge der Baumaßnahme den Aushub durch einen Sachverständigen zu beproben und zu analysieren.

11.4 Flächenbilanz

Bauflächen	Gemeinbedarfsflächen	gesamt	9.339,23	m²
Erschließung	öffentliche Verkehrsflächen	gesamt	182,94	m²
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	gesamt	401,94	m²
		Öffentliche Grünflächen	115,27	m²
		Pflegeweg	286,67	m²
		Fläche des Geltungsbereiches:	9.924,11	m²

TEIL E: ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlagenverzeichnis:

ANLAGE 1

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro GEO.VER.S.UM vom
08.02.2017

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk vom 21.02.2017

Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch

Fassung 03.11.2017, zuletzt geändert 22.12.2025

BauNVO Baunutzungsverordnung

Fassung 21.11.2017, zuletzt geändert 03.07.2013

BayBO Bayerische Bauordnung 1990

Fassung 14.8.2007, zuletzt geändert 23.12.2025

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz

Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 25.07.2025

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 23.10.2024

PlanZVO 90 Planzeichenverordnung

Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 22.08.2025

DSchG Denkmalschutzgesetz

Fassung 27.7.2009, zuletzt geändert 23.12.2025

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung

Fassung 07.8.2013

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze

Fassung 30.11.1993, zuletzt geändert 23.12.2024

16. BImSchV

Fassung 12.06.1990, zuletzt geändert 18.12.2014

BayFwG Bayerisches Feuerwehrgesetz

Fassung vom 23.12.1981, zuletzt geändert 08.07.2025

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Ausgabe Juli 2002

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau

Ausgabe Juni 2013

DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen

Ausgabe Juli 2011

Daten aus Viewern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Bayerischen Landesamt für Umwelt:

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: 31.07.2025

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler

- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)
- Topographische Karte

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 08.11.2016

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 08.11.2016

Bodendaten/Bodenschätzung: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten Online, Abrufdatum 03.04.2019

Weitere Quellen und Grundlagen:

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2024, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), 92660 Neustadt a. d. Waldnaab, Stand 01.09.2024.

Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat 2023, LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, in Kraft getreten am 01.06.2023.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Schwandorf, in Kraft getreten am 12.04.2010.

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Statistik kommunal, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Große Kreisstadt Schwandorf.

Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Schwandorf, Berechnungen bis 2039.

Leitfaden des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung- Bewertung natürlicher Bodenfunktionen um Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Augsburg, 2003

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz	GM	Gemeinbedarfsfläche
Art.	Artikel	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	ha	Hektar
BauNVO	Baunutzungsverordnung	i.d.F.	in der Fassung
BayBO	Bayerische Bauordnung	i.S.	im Sinne
Bay-NatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz	i.V.m.	in Verbindung mit
BNatSchG	Bundenaturschutzgesetz	km	Kilometer
bzw.	beziehungsweise	LEP	Landesentwicklungsprogramm
ca.	circa	lt.	laut
cm	Zentimeter	mÜNN	Meter über Normalnull
dB	Dezibel	m	Meter
dB(A)	A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel	max.	maximal
DG	Dachgeschoss	mind.	mindestens
DGUV	Deutsche gesetzliche Unfallversicherung	OG	Obergeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.	ROK	Rohbodenoberkante
DSchG	Denkmalschutzgesetz	RRT	Regenrückhalteteich
EG	Erdgeschoss	(TF)	Teilfläche
ff.	folgende [Seiten, Paragraphen,...]	WH	Wandhöhe
FFB	Fertigfußboden	2xv	zwei Mal verpflanzt
FFH	Flora-Fauna-Habitat	%	Prozent
FH	Firsthöhe	€	Euro
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau		
FOK	Fertigfußbodenoberkante		

ggf.	gegebenenfalls	
gem.	gemäß	
Flur Nr.	Flurnummer	
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	



Kontakt:

Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431/45-0
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung