

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf

„34. Deckblattänderung“

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 09.10.2025

Entwurfsfassung: 12.03.2026

Angepasste Entwurfsfassung: 14.09.2026

Feststellungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	4
2. Geografische Lage, Topografie	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot	9
3.3 Verbindliche Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	9
4. Standortalternativenprüfung und -begründung	10
5. Planungsinhalt	20
6. Wesentliche Auswirkungen	21
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur	21
6.2 Immissionsschutz	22
6.3 Denkmalschutz	23
6.4 Altlasten	24
6.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz	24
6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	24
6.7 Baugrund/ Boden	25
6.8 Wasser	25
6.9 Grünordnung	26
6.9.1 Leitziele der Grünordnung	26
6.9.2 Bedeutung für den Naturhaushalt	26
6.9.3 Eingriffsregelung nach BauGB	27
7. ANLAGE - Umweltbericht	28
7.1 Beschreibung der Änderung	28
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	28
7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
7.1.3 Landschaftsplan	28
7.1.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	28
7.1.5 Ziele des Umweltschutzes	29
7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	29
7.2.1 Schutzgut Mensch	29
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
7.2.3 Schutzgut Boden	30

7.2.4	Schutzgut Wasser.....	30
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft	31
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	31
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Änderung.....	31
7.3.1	Schutzgut Mensch	31
7.3.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	32
7.3.3	Schutzgut Boden.....	33
7.3.4	Schutzgut Wasser.....	33
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft	34
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	34
7.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
7.3.8	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	35
7.3.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	35
7.4	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	35
7.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	35
7.6	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	35
7.7	Zusammenfassung	36

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem Bedarf eines ortsansässigen Bauunternehmens, sich baulich zu erweitern und zu entwickeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aus diesem Grunde war die Firma bemüht, einen neuen Standort in ausreichender Größe und in sinnvoller Lage mit guter Anbindung zu finden. Nach erfolgreichen Grundstücksverhandlungen konnte eine Fläche auf dem Flurstück Nr. 1821/3 der Gemarkung Kronstetten für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit erforderlichen Stellplätzen sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1822 der Gemarkung Kronstetten für den baurechtlichen Ausgleich erworben werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf, ortsüblich bekanntgemacht am 12.04.2010, stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Flächen sowie die Sicherung der Erschließung.

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

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

Mit der Deckblattänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ geschaffen, welcher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

2. Geografische Lage, Topografie

Die Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil Kronstetten, ca. 3,4 km südöstlich der Stadt Schwandorf.



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

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

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

Die Änderungsfläche wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt.

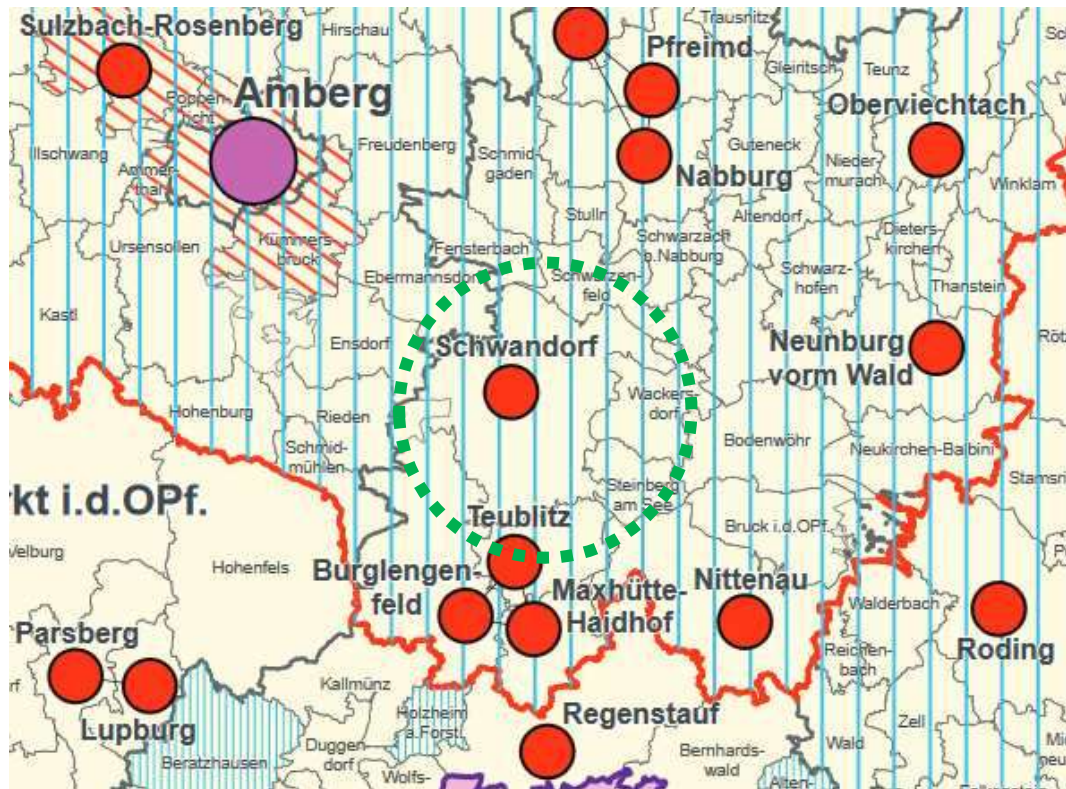
Die Änderungsfläche ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücke Nr. 1821/3 (TF) und 1822 (TF) der Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, mit insgesamt 4.143,79 m² (0,4 ha) und stellt ein **Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO** dar.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.06.2023, wird die Stadt Schwandorf als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2 Strukturkarte mit Lage der Stadt bzw. Stadtgebiet Schwandorf (grün), o.M.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

2.1 Zentrale Orte

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

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

2.1.7 Mittelzentren

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

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

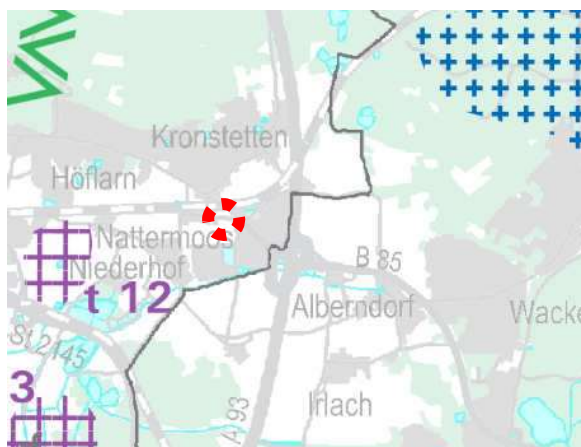
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

5.1 Wirtschaftsstruktur

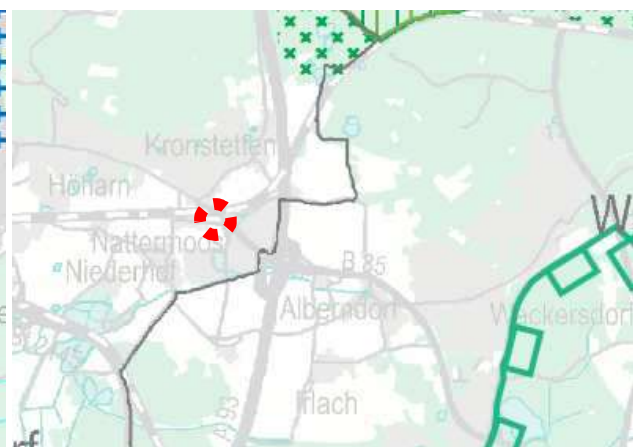
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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

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



Auszug Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 2 Siedlung und Versorgung, o.M.



Auszug Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 3 Landschaft und Erholung, o.M.

Laut Grundsatz B IV 1.3 soll in Bezug auf die Wirtschaft „darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.“

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Naturparks, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen oder Vorranggebieten für Natur, Wasser und Landschaft.

Zusammenfassung

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

Eine Verlagerung des Standortes ist notwendig.

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

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

Der Gewerbestandort „Am Brunnfeld“ stellt eine geeignete Siedlungseinheit für eine weitere Siedlungserweiterung nach dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 dar.

Im Hinblick auf das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP 3.2) wird auf die detaillierte Standortalternativenprüfung unter Kap. 4 verwiesen.

Die Deckblattänderung entspricht dem Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord, da sie der Standortsicherung und Weiterentwicklung eines bereits ansässigen Betriebes dient und bestehende, wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert werden.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/~~Entwicklungsgebot~~

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf wurde am 12.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Im Zuge der 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in ein ~~Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“~~ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Mit der Deckblattänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ geschaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig, sofern die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt. Die geplante Büro- und Verwaltungsnutzung wäre als nicht-störendes Gewerbe in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind als untergeordnete Nutzung jedoch auch Mitarbeiterappartments zulässig. Es handelt sich daher im vorliegenden Fall um eine atypische gewerbliche Nutzung, die in einem klassischen Gewerbegebiet nicht zulässig wäre.

~~Damit~~ Nach Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz, SG 34 Städtebau, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet.

4. Standortalternativenprüfung und -begründung

Standortalternativen am bestehenden Standort

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

Die bereits vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude können jedoch weder durch einen Ausbau noch durch Aufstockung erweitert werden, da das städtebauliche Umfeld ebenfalls bereits bebaut ist und eine bauliche Entwicklung auf der Betriebsfläche in dem erforderlichen Maß in Konflikt mit dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung stünde.

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

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

Damit kann der dringende Bedarf an zusätzlichen Büro- und Stellplatzflächen am derzeitigen Standort weder über einen Ausbau der vorhandenen Gebäude noch über eine räumliche Erweiterung im unmittelbaren Umfeld gedeckt werden.

Nicht zuletzt besteht neben dem Bedarf an Büroflächen auch die Notwendigkeit an Apartments für Mitarbeiter, welche in das Büro- und Verwaltungsgebäude integriert sein sollen. Hintergrund ist, dass in der Firma einige Mitarbeiter (insbesondere in der Bauleitung und auch Poliere) mit Wohnsitz z.B. in Richtung München oder weiter entfernten Orten tätig sind. Zwar können diese Mitarbeiter zumeist auf wohnortnahen Baustellen eingesetzt werden, da sich das Auftragsgebiet bayernweit erstreckt. Jedoch ist für diese Mitarbeiter neben der Arbeit auf den Baustellen auch eine regelmäßige Anwesenheit im Büro erforderlich. Um diese Mitarbeiter/Fachkräfte langfristig halten zu können, möchte das Unternehmen im Sinne der Fürsorge deren Übernachtungs- und Pendelaufwand auf ein Minimum reduzieren. Dies dient gleichzeitig der Reduzierung von Pendelverkehr. Daher sind die dem Unternehmen direkt zugeordneten Apartments für die Firmenentwicklung zwingend erforderlich, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

Betriebsleiterwohnungen führen in klassischen Gewerbegebieten regelmäßig zu Immissionskonflikten, weshalb deren Zulässigkeit eher restriktiv gehandhabt wird. Diesem Umstand ist daher bei der Standortwahl besonderes Gewicht beizulegen.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1914 ist die Firma Donhauser ununterbrochen im Stadtgebiet Schwandorf ansässig. Die langfristige Bindung an den Standort begründet das nachvollziehbare Bestreben, die betriebliche Entwicklung auch weiterhin innerhalb des Stadtgebietes Schwandorf zu realisieren. Außerdem soll den langjährigen Mitarbeitern weiterhin ein wohnortnaher Arbeitsplatz ermöglicht werden.

Aus diesem Grunde war die Firma bemüht, einen neuen Standort in ausreichender Größe und in sinnvoller Lage mit guter Anbindung zu finden.

Voraussetzungen für die Standortwahl waren:

- Verfügbarkeit
- Lage im Stadtgebiet von Schwandorf, um den Firmensitz auch zukünftig hier zu sichern
- hohe Standortqualität und „Sichtbarkeit“
- Bedarf an kompakter, zusammenhängender Grundstücksfläche von ca. 4.000 m²
- Gebäude: kompakte, energetisch optimale, nachhaltige und wirtschaftliche Bauweise
- Bedarf an ca. 120 modernen Büroarbeitsplätzen
- gute Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen für Mitarbeiter und Besucher
- Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher
- Bedarf an Mitarbeiter-Apartments
- Nähe zu vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen

Standortalternativen im Stadtgebiet Schwandorf

Nach Aussage der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwandorf stehen weder aktuell noch in naher Zukunft käuflich erwerbbare Gewerbeflächen in dem benötigten Umfang im Stadtgebiet von Schwandorf zur Verfügung.

Seitens der Stadt Schwandorf wurde ein Gewerbeflächen-Kataster erarbeitet, welches die aktuellen Gewerbeflächen im Stadtgebiet ermittelt.

Bei der Standortalternativenprüfung wurden städtische Misch- und Gewerbegebiete, die auch im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf als solche dargestellt sind, näher untersucht. Der Innenstadtbereich wurde aus den o.g. Standortanforderungen außenvor gelassen.

Bei der Untersuchung konnten vier Bereiche identifiziert werden, in denen noch Flächen aus teils unzusammenhängenden Einzelgrundstücken derzeit unbebaut sind (s. nachfolgende Abbildung):

Bereich 1 – Dachelhofer Straße (Flurstücke Nr. 222 TF, 225 TF, 226 TF, Gemarkung Ettmannsdorf):

Die an der Dachelhofer Straße Ecke Libourne-Allee gelegenen, derzeit unbebauten Gewerbeflächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Teilflächen liegen im Eigentum unterschiedlicher Grundstückseigentümer. Eine zusammenhängende Verfügbarkeit der Teilflächen in der erforderlichen Flächengröße ist daher nicht gesichert.

Es ist eher davon auszugehen, dass ein Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen auch langfristig nicht realistisch ist. Insbesondere aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse wäre mit einem zeitlich sehr aufwändigen und in der Erfolgsaussicht sehr unsicheren Verhandlungsprozess zu rechnen.

Darüber hinaus ist die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten kompakten Bauweise (bis zu vier Obergeschosse) im Kontext mit dem bestehenden Umfeld kritisch zu bewerten. Die geplante Gebäudekubatur würde in einem deutlichen Spannungsverhältnis zur bestehenden Umgebungsbebauung (E und EG+1) stehen, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wären zu erwarten.

Damit steht grundsätzlich die Realisierbarkeit des geplanten Neubaus in der vorgesehenen Kubatur an diesem Standort in Frage, wodurch die grundsätzliche Eignung der Flächen infrage steht.

In der näheren Umgebung sind zudem keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen – fehlende Flächenverfügbarkeit und Nahversorgung, schwierige städtebauliche Einordnung, bestehender zeitlicher Handlungsdruck für den Neubau – wird in den genannten Flurstücken keine nachhaltige und zukunftsfähige Standortqualität für die geplante Unternehmensentwicklung gesehen.

Bereich 2 – Bellstraße/Hans-Kraus-Allee (Flurstück Nr. 908, Gemarkung Schwandorf):

Das Flurstück wird zu 2/3 landwirtschaftlich als Acker und zu 1/3 durch eine bestehende Biogasanlage genutzt. Die Bereiche sind funktional und betrieblich unmittelbar miteinander verknüpft.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Fläche derzeit in ihrer Gesamtheit für den Betrieb der Biogasanlage sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich ist.

Nach Auskunft der Stadt Schwandorf stünde das Flurstück als Erbpachtgrundstück grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der Erbpacht wäre jedoch mit einem zeitlich sehr umfangreichen und in der Erfolgsaussicht sehr unsicheren Verhandlungsprozess zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Biogasanlage und deren Erweiterungsmöglichkeiten könnte außerdem nur eine Teilfläche des Flurstücks, welche derzeit als Acker genutzt wird, erworben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Bellstraße“, ortsüblich bekanntgemacht am 01.07.2020, schließt auf der Fläche jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausdrücklich aus. Damit sind hier auch keine Mitarbeiterapartments möglich.

Laut Bebauungsplan ist eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt – wodurch der geplante Neubau in der bislang geplanten kompakten Bauweise (20 m Höhe) nicht umsetzbar wäre und reduziert werden müsste, was einen größeren Flächenbedarf und eine größere Versiegelung zur Folge hätte.

Die auf diesem Flurstück vorhandenen unterirdischen Leitungen schränken die Bebaubarkeit der Fläche jedoch zusätzlich ein.

Darüber hinaus weist das Grundstück aufgrund seiner Lage keine zukunftssträchtige Standortqualität für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes auf. Die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Schwellenwerk, produzierendem Gewerbe, einer Biogasanlage sowie einem Erdbau- und Abbruchunternehmen ist funktional und städtebaulich nicht mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar (Gebot der Konfliktvermeidung).

Insbesondere fügt sich ein Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Anforderungen an Arbeitsumfeld, Immissionsschutz und Außenwirkung nicht schlüssig in die bestehende Nutzungsstruktur ein. Im näheren Umfeld sind zudem keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

Aus den o.g. Gründen stellt das Flurstück keine geeignete Standortalternative für die zukünftige Firmenentwicklung dar.

Bereich 3 – Regensburger Straße/Hans-Kraus-Allee (Flurstücke Nr. 572, 574-576, 578/1, Gemarkung Dachelhofen; 953, 954, 963, 964, 972, 973, 974/1, 975-980, Gemarkung Schwandorf):

Die Flächen südwestlich des Gewerbegebietes „Bellstraße“ sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt hier jedoch bislang nicht vor.

Damit wäre zur Entwicklung der Flächen zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechend zeitlichem Aufwand erforderlich. Der dringend benötigte Bedarf an Büroflächen könnte damit hier nicht zeitnah gedeckt werden.

Zudem wäre aufgrund der zahlreichen Flurstücke und damit zahlreich betroffenen Grundeigentümer ein aufwendiges Umlegungsverfahren notwendig.

Daher stellen diese Flächen ebenfalls keine geeignete Standortalternative dar.

Bereich 4 – Birkenlohstraße (Flurstücke Nr. 1431/7, 1437/3, 1437/10, 1443, Gemarkung Schwandorf):

Die hier noch unbebauten Flurstücke liegen bereits in privatem Eigentum mehrerer Eigentümer. Der Erwerb aller unbebauten Grundstücke zur Deckung des dringend benötigten Flächenbedarfs für das geplante Bauvorhaben ist somit nicht realistisch.

Nach Auskunft der Stadt Schwandorf stehen die unbebauten Grundstücke derzeit auch nicht zum Verkauf.

Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 14.09.2028, setzt u.a. eine maximale Wandhöhe von 10 m fest, die im Konflikt mit dem benötigten Bedarf an Büroflächen und dem Anspruch an eine kompakte Gebäudekubatur mit einer Höhe von 20 m stünde.

Zwar sind hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, für die benötigten Mitarbeiterapartments würde es dennoch einer Befreiung bedürfen.

Im unmittelbaren Umfeld sind auch keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

Nicht zuletzt würde das Vorhandensein eines amtlich kartierten Bodendenkmals eine zeitnahe Realisierung des Bauvorhabens zusätzlich erschweren.

Aus diesen Gründen sind auch diese Flächen für eine Entwicklung nicht geeignet.

Flurstücke 1820 und/oder 1821, Gemarkung Kronstetten:

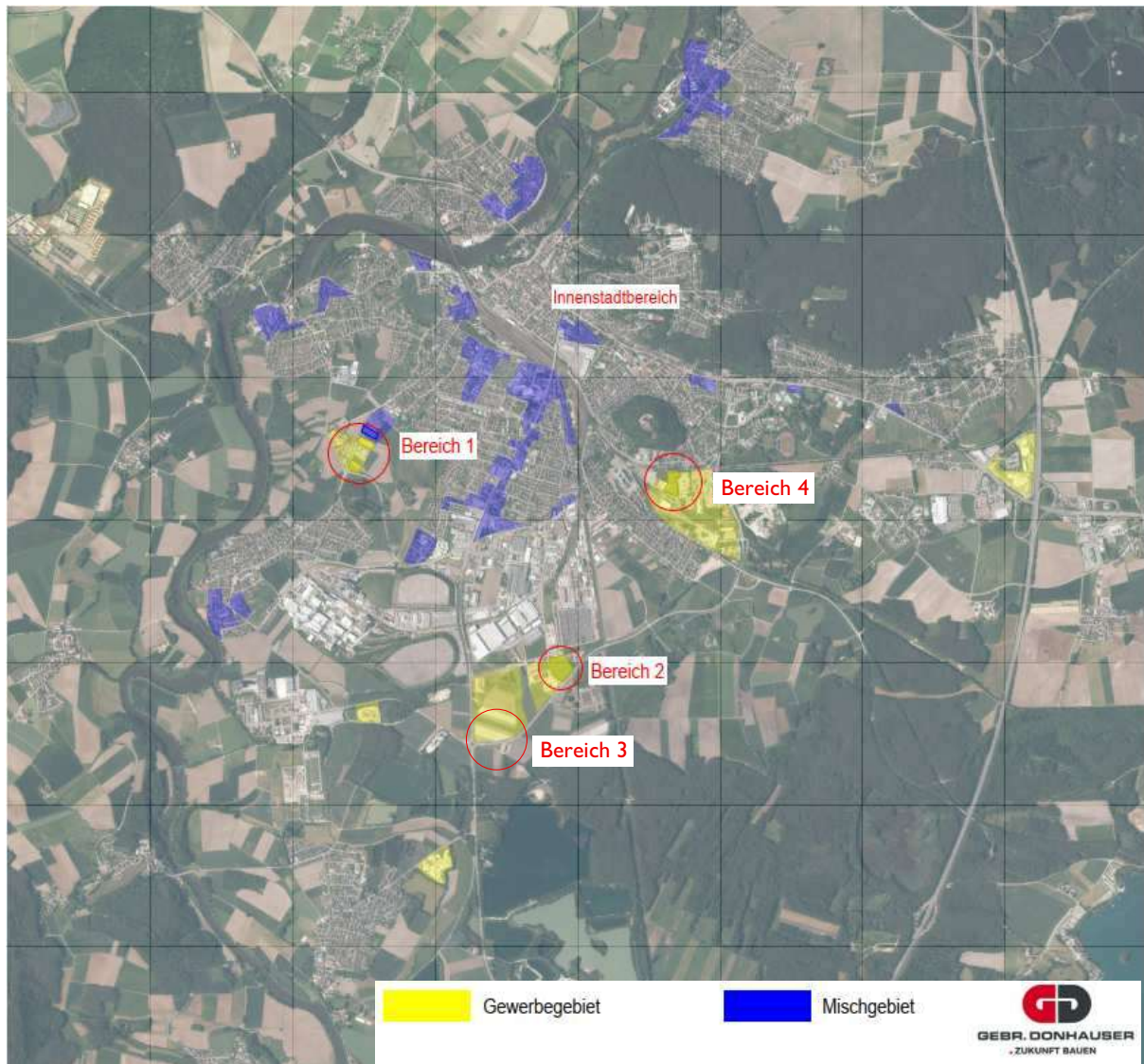
Eine Entwicklung des geplanten Vorhabens südlich der Änderungsfläche ist derzeit ebenfalls nicht möglich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf sind die Flurstücke als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Zunächst müsste der Flächennutzungsplan geändert und eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt werden, was ein zeitlich aufwändiges Verfahren bedingen würde.

Die Flächen befinden sich zudem im Eigentum mehrerer Eigentümer und sind nur gesamtheitlich zu entwickeln. Die Planungen für diese Flächen sind derzeit noch nicht ausreichend konkret.

Damit scheiden diese Flächen ebenfalls als Alternativen aus.

Aus den oben genannten Gründen stehen innerhalb des Stadtgebietes von Schwandorf somit derzeit keine geeigneten Standortalternativen für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung. Keiner der oben genannten Bereiche erfüllt die Standortanforderungen, noch sind sie verfügbar.



Luftbild Stadtgebiet Schwandorf, Lage von Misch- und Gewerbegebieten: Bereiche der Standortalternativenprüfung (rot) (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 29.08.2025), o.M.

Laut einer schriftlichen Bestätigung durch die Stadt Schwandorf (Wirtschaftsförderung) sind weder aktuell noch in naher Zukunft käuflich erwerbbar, zusammenhängende städtische Gewerbeflächen im Stadtgebiet in einem Umfang von ca. 4.000 m² verfügbar.

Auch können keine Gewerbeflächen vermittelt werden, welche eine kompakte Bebauung durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude, wie im Vorhabens- und Erschließungsplans dargestellt, zulassen.

Standortalternativen im Gemeindegebiet Wackersdorf

Bebauungsplan „Am Richtfeld“

Da die Stadt Schwandorf innerhalb ihres Stadtgebietes derzeit keine neuen Gewerbeflächen entwickeln kann, gründete sie zusammen mit den Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See den „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A93“, welcher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf ein Zweckverbandsgebiet abgegrenzt und definiert hat.

Für den nördlichen Teil des Zweckverbandsgebietes, der östlich an die Autobahn A93 und nördlich der Bundesstraße B85 angrenzt, wurde ein Bebauungsplan „Am Richtfeld“, ortsüblich

bekanntgemacht am 01.06.2023, für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 7,4 ha, wovon 5,3 ha eingeschränkte Gewerbeflächen sind.

Eine Prüfung des Gewerbegebietes unter den genannten Standortvoraussetzungen ergab folgendes:

1. Lage:

Das Gewerbegebiet liegt nicht mehr im direkten Stadtgebiet Schwandorf, sondern im Gemeindegebiet Wackersdorf und entspricht damit nicht mehr der historischen Standortzuordnung des Unternehmens. Trotz der Nähe des Interkommunalen Gewerbegebietes zur Stadt Schwandorf ist dem Unternehmen eine direkte Zuordnung zu Schwandorf weiterhin ein sehr wichtiger, identitätsstiftender Standortfaktor.

2. Zeitliche Aspekt:

Das Gewerbegebiet ist derzeit noch nicht erschlossen. Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke findet nach Aussage der Stadt Schwandorf frühestens ab Herbst 2026 statt. Damit ist ein Baubeginn in diesem Gebiet frühestens ab dem Jahr 2027 möglich.

Dieser Umstand würde das geplante Bauvorhaben um mindestens 1 Jahr verzögern.

Aufgrund der bereits seit mehreren Jahren räumlich sehr beengten Situation am bestehenden Standort des Unternehmens liegt der dringende Handlungsbedarf für einen Neubau jedoch konkret vor. Ein Baubeginn im Jahr 2027 ist somit für die Firma nicht tragbar.

3. Parzellierung:

Nach Aussage der Wirtschaftsförderung bei der Stadt Schwandorf sind ca. 0,9 ha des Interkommunalen Gewerbegebietes (von insgesamt 5,3 ha Bauflächen) bereits für den Tech Campus der OTH Regensburg reserviert. Weitere Flächen sind für Start-Ups vorgesehen. Damit verkleinern sich die für die Baufirma potentiell verfügbaren Flächen in diesem Gebiet.

Die Parzellierung und Vermarktung der Gewerbegrundstücke soll frühestens ab Herbst 2026 stattfinden. Eine Einteilung der Grundstücksgrößen und deren Verfügbarkeit kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Damit ist eine Standortverlagerung der Firma in dieses Gebiet als nicht ausreichend gesichert anzusehen, was ein zu hohes unternehmerisches Risiko darstellt.

4. Bauweise:

Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude ist in zukunftsweisender, kompakter und energieeffizienter Bauweise geplant. Diese ist mit dem Bebauungsplan „Am Richtfeld“ und den hierin getroffenen Festsetzungen jedoch nicht vereinbar.

Durch die festgesetzte, maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, definiert durch eine Obergrenze in Meter ü.NN, könnten die erforderlichen (fünf) Geschosse, die sich aus den benötigten Büroflächen und der kompakten Bauweise ergeben, nicht realisiert werden.

In der Folge müssten die dringend benötigten Büroflächen auf weniger Geschossen untergebracht werden, was eine höhere Flächenversiegelung und einen höheren Flächenbedarf/-verbrauch zur Folge hätte.

Gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der geplante Neubau weiterhin in kompakter Bauweise realisiert werden.

5. Nutzung:

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Richtfeld“ sind im Geltungsbereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter unzulässig. Der geplante Neubau umfasst jedoch auch Apartments für Betriebsmitarbeiter, die somit in diesem Gebiet ebenfalls nicht realisierbar wären. Um die benötigten Apartments realisieren zu

können, wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des noch recht „jungen“ Bebauungsplanes (Rechtskraft 2023) erforderlich.

Es ist zu erwarten, dass dies die Grundzüge der Planung des B-Plans berührt. Außerdem könnten anschließend weitere Grundstücksbesitzer ebenfalls Mitarbeiterwohnungen beantragen, was Konflikte zwischen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen, den künftigen Gewerbebetrieben im Gebiet sowie der angrenzenden Autobahn A93 und Bundesstraße B85 hervorrufen könnte. Als Folge wäre ein „Umkippen“ des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet zu erwarten. Die Entstehung eines „Etikettenschwindels“ soll jedoch ausdrücklich vermieden werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Nähe zur Autobahn und Bundesstraße, Gewerbenutzungen im Umfeld) sind Apartments in diesem Gebiet weder städtebaulich vertretbar noch immissionsschutzfachlich sinnvoll.

Nicht zuletzt steht das Fehlen von fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen in diesem Gebiet der Errichtung von Mitarbeiterapartments entgegen.

6. Fazit:

Aus den o.g. Gründen scheidet das interkommunale Gewerbegebiet an der A93 als Standortalternative aus. Die Gewerbeflächen sind insbesondere aus zeitlichen Gründen sowie der Unzulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen ungeeignet.

Weitere Flächen des Zweckverbandsgebietes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf umfasst neben den Flächen des B-Plans „Am Richtfeld“ jedoch noch weitere Flächen des Zweckverbandes. Die Flächen östlich des B-Plans „Am Richtfeld“, die Flächen südlich der B85, welche sich in einem ca. 350 m breiten Korridor westlich und parallel zur Autobahn A93 in Richtung Süden erstrecken, sowie die gesamten Flächen im südwestlichen Gemeindegebiet, welche westlich der Autobahn A93 liegen, sind, mit Ausnahme der Außenbereichssiedlung Imstetten, als Zweckverbandsgebiet dargestellt. Damit grenzen die Flächen des Zweckverbandes auch südlich an den bestehenden Globus-Markt sowie das Sondergebiet „Am Brunnfeld“ der Stadt Schwandorf an.

Für diese Flächen liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Damit ist eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen derzeit nicht möglich, weil sie dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind. Hier wäre zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen, was den dringend benötigten Neubau zeitlich deutlich verzögern würde.

Auf den Flächen ist derzeit auch noch nicht abschätzbar, wie die Parzellierung, wann eine Vermarktung und wie eine Bebauung möglich sein wird – und damit, ob der benötigte Neubau überhaupt hier realisierbar wäre.

Daneben liegen die Flächen im Gemeindegebiet Wackersdorf, was nicht dem Lagebezug der Baufirma zur Stadt Schwandorf entspricht.

Die Erschließung der Zweckverbandsflächen sowohl östlich als auch westlich der Autobahn A93 müsste über einen Anschluss an die bestehenden Ortsstraßen erfolgen. Damit wäre eine direkte Erschließung bzw. eine direkte Anfahrbarkeit und damit auch die optische Wahrnehmung des geplanten Neubaus nicht möglich. Nahversorgungsmöglichkeiten sind bei den Flächen östlich der Autobahn ebenfalls nicht vorhanden.

Nicht zuletzt scheiden diese Flächen auch aus Gründen des Immissionsschutzes aus, da die Nähe zur Autobahn A93 im Konflikt mit den geplanten Mitarbeiterapartments stünde.

Zusammenfassung

Die Standortprüfung ergab, dass weder am bestehenden Betriebsstandort Erweiterungsmöglichkeiten bestehen noch in den bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Schwandorf oder in der Nachbargemeinde Wackersdorf geeignete Standortalternativen kurzfristig zur Verfügung stehen.

Hintergrund sind die fehlenden Möglichkeiten zum Erwerb der Flächen, die z.T. noch nicht vorhandenen oder die bereits geltenden Bauvorschriften (durch Bebauungspläne), durch die das geplante Bauvorhaben nicht realisierbar wäre, immissionsschutzrechtliche Restriktionen, fehlende Nahversorgungseinrichtungen oder eine fehlende oder mangelhafte verkehrliche Erschließung.

Eine Verlagerung des geplanten Vorhabens würde daher entweder neue/anderweitige Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen, einen höheren Erschließungsaufwand bedingen oder eine unverhältnismäßige Mehrbelastung bestehender Siedlungsbereiche (Konflikte) verursachen.

Die vorliegende Änderungsfläche kann die zu Beginn des Kapitels genannten Standortanforderungen vollumfänglich erfüllen und eine zukunftsfähige Standortqualität für die Firma sichern.

Die Änderungsfläche liegt im Eigentum der Baufirma und ist damit verfügbar. Das Grundstück liegt zudem im Stadtgebiet Schwandorf und kann ohne hohen Erschließungsaufwand an die vorhandenen Straßen und Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden. Die Fläche liegt am westlichen Ortseingang und in der Nähe von bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren kann eine sinnvolle, bedarfsgerechte, kompakte und nachhaltige Bauweise, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, realisiert werden.

Am aktuellen Betriebsstandort müssen Mitarbeiter bereits auf Arbeitsplätze in Containern oder Besprechungsräumen ausweichen, weil die vorhandenen Büroflächen nicht mehr ausreichen. Deshalb liegt der Bedarf für den vorliegenden Neubau dringend vor und soll dieses Jahr noch begonnen werden.

Lage des geplanten Gebäudes

Die Positionierung des geplanten Baukörpers innerhalb des Grundstücks basiert auf einer vorangegangenen Abwägung verschiedener relevanter planerischer Belange. Der geplante Flächenzuschnitt befindet sich im Besitz der Baufirma.

Die Lage des Gebäudes ist an derselben Lage des am gleichen Standort bereits im Jahr 2020 geplanten Hotels orientiert (Beschlussvorlage Amt60/194/2020, s.u. Historie).

Die Lage des Baukörpers innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstücks orientiert sich maßgeblich an den geotechnischen Gegebenheiten des Baugrunds. Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Positionierung des Gebäudes einfließen.

Im östlichen Grundstücksbereich, dem vorgesehenen Standort des Baukörpers, wurden tragfähige, überwiegend steife, tonhaltige Bodenschichten angetroffen. Diese weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und eignen sich daher nicht für eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser, bieten jedoch günstige Voraussetzungen für die Gründung eines Bauwerks.

Im westlichen Grundstücksbereich, der für die Parkplätze vorgesehen ist, liegen kiesige bis sandige Bodenschichten an, die eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. In die-

sem Bereich ist die Herstellung einer Versickerungsanlage unterhalb der Stellplätze vorgesehen, wodurch eine ortsnahe und bodenbezogene Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht wird.

Darüber hinaus orientiert sich die Lage des Gebäudes an den für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die maßgeblichen Sparten, insbesondere Wasser, Strom und Glasfaser, befinden sich im Kreuzungsbereich „Am Brunnfeld“ in Richtung des Kreisverkehrs. Ausschließlich in der gewählten Gebäudeposition ist eine problemlose Anbindung an die im Umfeld vorhandene Infrastruktur direkt über öffentlichen Grund möglich. Alternative Baukörperlagen würden eine Erschließung über private Grundstücke oder zusätzliche Leitungsführungen erfordern und sind daher aus technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht realisierbar.

Flächenzuschnitt, Anbindung

Das Grundstück ist über die Höflarner Straße im Osten erschlossen. Die Höflarner Straße ist im Bereich der Änderungsfläche als einspurige Einbahnstraße ausgebaut und dient der Zufahrt vom Ortsteil Höflarn auf die Straße „Am Brunnfeld“.

Um den zusätzlichen Verkehr, der durch das geplante Bürogebäude entsteht, aufnehmen zu können, soll die Höflarner Straße im Bereich der Planungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten geringfügig ausgebaut werden, da zu erwarten ist, dass der zusätzliche Verkehr über diese Verbindung zu- und abfließen wird. Die Einbahnstraßen-Regelung soll künftig weiter beibehalten werden. Damit ist das Grundstück in Richtung Osten zur Straße „Am Brunnfeld“ und zum Sondergebiet „Brunnfeld“ (und den hier ansässigen Nahversorgungsmöglichkeiten) angebunden, nicht an den Ortsteil Höflarn. Von einem weiterführenden Ausbau der Höflarner Straße in Richtung Höflarn wird ausdrücklich zum Schutz der bestehenden (Wohn)Nutzungen abgesehen.

Die Lage des geplanten Gebäudes im östlichen Teil des verfügbaren Grundstücks unterstreicht die städtebauliche Anbindung des Vorhabens an das östlich gelegene Sondergebiet.

Darüber hinaus wurde die Grundstücksfläche während des Verfahrens durch eine artenschutzfachliche Potentialanalyse bewertet. Insbesondere im Hinblick auf bodenbrütende Feldvögel wurde der Baukörper so positioniert, dass mit der geringsten Beeinträchtigung hinsichtlich Kullissenwirkung auf benachbarte Felder (Flurnummer 1823, Gemarkung Kronstetten) zu rechnen ist.

Es ist ebenfalls vorgesehen, das westlich angrenzende Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, welches ebenfalls von der Firma erworben werden konnte, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den naturschutzfachlichen Ausgleich zu nutzen. Vorgesehen ist, die Fläche extensiv zu entwickeln und (unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Kanals) Bäume und Sträucher anzupflanzen. Durch die damit geschaffene westliche Randeingrünung kann zukünftig eine optische Trennung der Änderungsfläche zur Siedlung Höflarn geschaffen werden.

Die Parkplätze werden bewusst hinter dem Gebäude in Richtung Höflarn in einer neu geschaffenen Senke angeordnet. Durch diese abgesenkte Lage tritt der ruhende Verkehr im Orts- und Landschaftsbild weitgehend in den Hintergrund und bleibt vom öffentlichen Raum sowie von sensiblen Nutzungsbereichen aus (Richtung Höflarn) nur eingeschränkt wahrnehmbar. Die topografische Einbindung der Stellplätze ermöglicht zusätzlich eine wirksame Abschirmung gegenüber Schall- und Sichtemissionen. Negative Auswirkungen durch Blendung durch parkende Autos können dadurch ebenfalls vermieden werden.

Die Anbindung der Fläche an die Wackersdorfer Straße und zum Ortseingang Schwandorf soll nicht nur die Zugehörigkeit der Firma zur Stadt Schwandorf unterstreichen, sondern auch der optischen Wahrnehmung dienen.

Die Lage dient auch der guten Anbindung für Betriebsmitarbeiter, welche nicht nur aus der Stadt Schwandorf und dem Umfeld, sondern z.T. auch aus dem Raum München anreisen.

Die verbleibende Restfläche des Flurstücks Nr. 1821/3, Gemarkung Kronstetten, wird für das geplante Vorhaben nicht benötigt. Diese soll zukünftig im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1820 und 1821, Gemarkung Kronstetten, entwickelt werden.

Bisherige städtische Planungen / Historie

Die Stadt Schwandorf ist bereits seit mehreren Jahren bemüht, sowohl die vorliegende Änderungsfläche als auch die südlich daran anknüpfenden Flächen städtebaulich zu entwickeln. Es fanden bereits Planungen für die Errichtung eines Hotels, Kinos, einem Bürogebäude, Kinderfreizeiteinrichtungen und erforderlichen Stellplätzen statt (s. nachfolgende Abbildung). Ein Beschluss zur Aufstellung und Billigung eines Vorentwurfes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XVII „Sondergebiet (SO) Hotel“, am Brunnfeld, wurde am 29.09.2020 bereits gefasst.

Für das geplante Vorhaben konnte jedoch kein Investor gefunden werden, die Planungen wurden „auf Eis“ gelegt.

Dies zeigt, dass die Stadt Schwandorf bereits in der Vergangenheit die Änderungsfläche sowie das Umfeld städtebaulich entwickeln wollte, jedoch nicht weiterverfolgen konnte.

Hieran knüpft die vorliegende Deckblattänderung an. Das geplante Bauvorhaben orientiert sich in der Lage, Geschossigkeit und Gebäudehöhe an dem bereits gebilligten Standort des im Jahr 2020 geplanten Hotels.



Auszug Freiflächenplan, Neubau (Quelle: Hansske Architekten, Stand: 20.12.2018), o.M.

Im Zuge der vorliegenden Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die bisherigen, o.g. Beschlüsse aufgehoben.

5. Planungsinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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

Mit der vorliegenden 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in ein ~~Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“~~ Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO gemäß dem vorliegenden Bedarf und der beabsichtigten Nutzung.

Das Gewerbegebiet ergibt sich aufgrund der Rückmeldung der Regierung der Oberpfalz im Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 1 BauGB (s. Kap. 7.1.2). Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Höflarn muss sichergestellt werden, dass die künftige gewerbliche Nutzung mit den dortigen Wohngebieten vereinbar ist. Daher wird auf Ebene des Flächennutzungsplans ein "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" dargestellt.

Die Einschränkungen beziehen sich auf Nutzungsbeschränkungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Es ist zu erwarten, dass keine wesentlichen Emissionen von der geplanten Nutzung ausgehen. Dies wird im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans näher behandelt.

Für das geplante Vorhaben sind neben den ~~Sonderb~~ Bauflächen auch bauplanungsrechtliche Kompensationsflächen erforderlich, die am Ort des Eingriffs vollständig erbracht werden können.

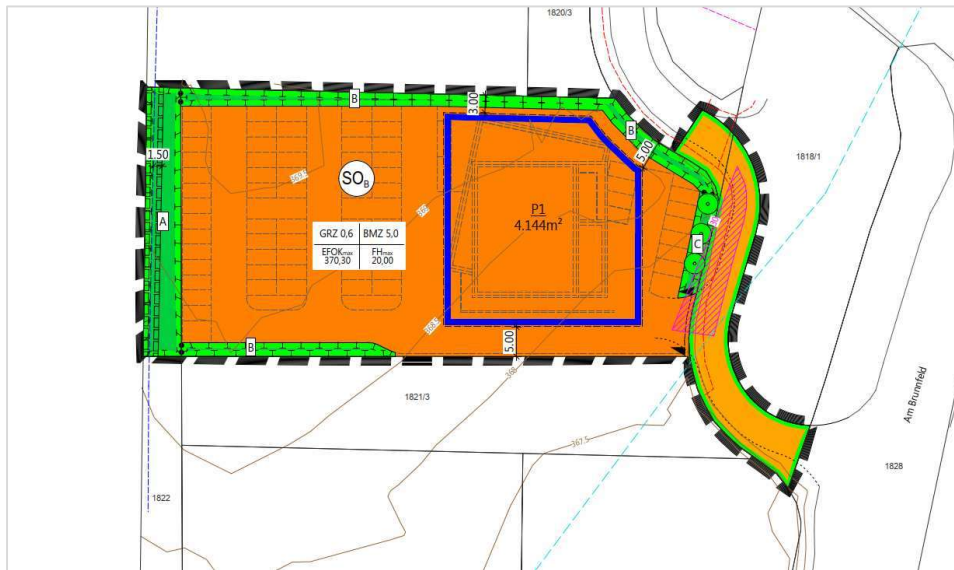
Von einer zeichnerischen Darstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen in der Planzeichnung wird jedoch abgesehen, da diese aufgrund ihrer geringen Größe und Form im Maßstab 1:5.000 (bzw. Gesamt-FNP 1:10.000) nicht darstell- und erkennbar und somit nicht lesbar sind. Damit ist eine zeichnerische Darstellung der Ausgleichsflächen auf FNP-Ebene auch nicht erforderlich und sinnvoll.

Aus den o.g. Gründen wird in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung der Oberpfalz auf die zeichnerische Darstellung der Ausgleichsflächen im FNP verzichtet.

Die verbindliche Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Bebauungsplanebene, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die Ausgleichsflächen sind entlang der äußeren Grenzen der Änderungsflächen angeordnet.

Mit der vorliegenden Deckblattänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ geschaffen, welcher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Damit Nach Ansicht der Stadt Schwandorf und der Regierung der Oberpfalz, SG 34 Städtebau, kann **damit** das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet werden.



Auszug B-Plan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ mit Festsetzung der bauplanungsrechtlichen Kompensationsflächen (grüne T-Linie), o.M.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsfläche ist im Osten über einen Anschluss an die Höflarner Straße erschlossen. Zu diesem Zweck muss die bestehende Höflarner Straße im Bereich der Änderungsfläche bis zum Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten ausgebaut werden, da diese als Ortsverbindungsstraße nicht ausreichend dimensioniert ist. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der Stadt Schwandorf, Sachgebiet Stadtplanung und Tiefbau, statt.

Die Stadt Schwandorf möchte im Zuge des Teilausbaus für den Büroneubau die Höflarner Straße um weitere ca. 30 m bis zur nördlichen Abbiegung ausbauen, um den Zufahrtsverkehr zur Siedlung Höflarn nicht mehr über den Pendlerparkplatz verlaufen zu lassen, einen Begegnungsverkehr auf der Höflarner Straße zu ermöglichen und den Verkehrsfluss zu verbessern. Der im Osten angrenzende, bestehende Pendlerparkplatz bleibt von der Änderung unberührt.

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsfläche kann an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser mittels einer Grunddienstbarkeit über das südwestlich angrenzende Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

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

Grundwasser

Aufgrund der Topografie ist ein hoher bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

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

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

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

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

Das Wasserleitungsnetz der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch und ausreichend Hydranten im Umfeld vorhanden.

Nach Auskunft der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf kann, vorbehaltlich keiner betriebsbedingten Störung im öffentlichen Trinkwassernetz, eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bei einem Übergabedruck von 1,5 bar (DVGW Arbeitsblatt W 405) bereitgestellt werden.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich und sind vor der Realisierung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

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

Stromversorgung, Telekommunikation

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

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

6.2 Immissionsschutz

Immissionen

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage der Änderungsfläche im Spannungsfeld zwischen gewerblichen Nutzungen, der Wackersdorfer Straße, Straße „Am Brunnfeld“, dem Pendlerparkplatz, der Bahnlinie (ca. 140 m nördlich) und der Autobahn A93 (ca. 400 m westlich) zum

Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind.

Hierfür wurde während des Verfahrens zum B-Plan eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind.

Für Büro- und Verwaltungsräume werden erforderliche Bau-Schalldämm-Maße definiert, die für alle Fassadenseiten in allen Geschossen gelten und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird dies durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Emissionen

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

Es ist zu erwarten, dass die geplante Nutzung aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Büro, Verwaltung) keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen hat.

Negative Auswirkungen durch Blendung durch Außenbeleuchtung, Werbeanlagen oder Parkvorgänge können durch Festsetzungen im B-Plan zur Beleuchtung (Leuchtmittel, Ausrichtung, Abschirmung) sowie die „tiefergelegten“ Stellplätze im westlichen Änderungsbereich vermieden werden.

Induzierter Verkehr

Durch die Deckblattänderung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen zu rechnen.

Um den zusätzlichen Verkehr, der durch das geplante Bauvorhaben entsteht, aufnehmen zu können, soll die Höflarner Straße zwischen der geplanten Grundstückszufahrt und dem Anschluss an die Straße „Am Brunnfeld“ im Südosten geringfügig ausgebaut werden, da zu erwarten ist, dass der zusätzliche Verkehr über diese Verbindung zu- und abfließen wird.

Da die Höflarner Straße im Zuge der Erschließung ausgebaut wird und die Straße „Am Brunnfeld“ bereits ausreichend ausgebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Straßen im Umfeld zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass sich der durch die Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehr mit dem bestehenden Verkehr auf der Straße „Am Brunnfeld“ vermischen wird.

6.3 Denkmalschutz

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

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

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

6.4 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bekannt. Während einer auf B-Planebene durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Verunreinigungen festgestellt.

Eine Freimessung der gesamten Änderungsflächen auf Kampfmittel liegt, mit Ausnahme der Freimessung der Aufschlussstellen für die Baugrunduntersuchung, nicht vor.

6.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz

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

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Naturparks.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

Um das mögliche und tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenspektrum nach § 7, Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach LfU (2020) zu beurteilen, wurde auf B-Planebene eine Naturschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass mit der Bauleitplanung keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Feldvogelkullissen oder Wiesenbrüterflächen (BayLfU), bau- oder naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzflächen nach dem Ökoflächenkataster Bayern, naturschutzrechtlich geschützte (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG) oder schützenswerte Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern, Teil Flachland, betroffen sind.

Es sind keine streng oder besonders geschützten Fledermäuse, Säugetiere, hecken-, boden- und baumbrütende Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Insekten, hügelbildende Ameisen-Arten oder Pflanzen von der Änderung betroffen.

Jedoch werden Vermeidungsmaßnahmen zur Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen und Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag empfohlen, welche auf B-Planebene berücksichtigt werden.

Eine Beeinträchtigung geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten.

Natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, CEF- oder FCS-Maßnahmen ergeben sich somit nicht.

6.7 Baugrund/ Boden

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

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

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

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

Während des Verfahrens zum B-Plan wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass sich nach einer ca. 40 – 50 cm mächtigen Oberbodenschicht eine Schicht aus Braunerde-Pseudogley sowie Pseudogley aus Sand und Lehm (Schicht 1 Unterboden) anschließt, die durch Staunässe beeinflusst wird und bis in Tiefen von 1,1 bis 1,4 m unter Gelände angetroffen wurde.

Daran schließt sich eine Schicht aus Sanden an (Schicht 2 – Sande), welche je nach Lage der Bohrung in einem Tiefenbereich zwischen etwa 1 und 3,5 m, an anderen zwischen 2,9 und 7,1 m unter Gelände angetroffen wurde.

Im Anschluss daran setzt sich die Bodenschicht 3 aus Tonen fort.

Für die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit wurde für Schicht 2 (Sande) ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt, wodurch Versickerungsanlagen bei gezielter Versickerung in diese Bodenschicht verwendet werden können.

Eine Versickerung in Schicht 3 (Tone) ist bei einem ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert von $2 \cdot 10^{-7}$ m/s dagegen nicht möglich.

Eine Freimessung der gesamten Änderungsflächen auf Kampfmittel liegt, mit Ausnahme der Freimessung der Aufschlussstellen für die Baugrunduntersuchung, nicht vor.

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

6.8 Wasser

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

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

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser bei 364,0 m ü. NHN angetroffen. Hauptgrundwasserleiter sind die Sande (Schicht 2).

Somit wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 364,5 m ü. NHN angenommen.

6.9 Grünordnung

6.9.1 Leitziele der Grünordnung

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

Für die Bebauungsplanebene werden folgende Festsetzungen empfohlen:

- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,6
- Festsetzungen zur maximalen EFOK und Firsthöhe
- Festsetzungen zur Vermeidung von Blendung durch Dach- und Fassadenmaterialien sowie Werbeanlagen und Beleuchtung
- Beschränkung von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwänden und Einfriedungen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung
- Festsetzungen zum Schutz des Bodens
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen
- Festsetzungen zum Verbot von Schottergärten
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Grundstücken (im Verhältnis zur Grundstücksfläche)
- Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen
- Festsetzung zur Verwendung autochtonen Pflanzgutes, Pflanzlisten und -qualitäten
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern im Norden, Süden und Westen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Höflarner Straße
- Festsetzungen zur Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
- Festsetzungen und Hinweise zu insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
- Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Randeingrünung durch Strauchpflanzungen, Anlegen artenreicher Wiesen, Pflanzung von Straßenbäumen)

6.9.2 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	landwirtschaftlich genutzt, im Umfeld landwirtschaftliche Flächen und bereits bebaute und versiegelte Flächen mit technischen Infrastrukturen vorhanden, kein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten, betroffener Einzelbaum (Berg-Ahorn junger Ausprägung)	gering
Boden	landwirtschaftliche Nutzung, geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, Bodenschicht 2 (Sande) versickerungsfähig	gering
Wasser	keine Gewässer vorhanden, hoher Grundwasserflurabstand, wasser-sensibler Bereich	gering
Klima / Luft	im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, keine Bedeutung als Luftaustauschbahn oder Kaltluftproduktionsfläche	gering

Land- schafts- bild	im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, aufgrund der Topografie Fernwirkung in Richtung Nordwesten, Ortsbild gewerblich geprägt, vorhandene Vorbelastung durch angrenzende Straßen und Gewerbebetriebe	gering
Zusammengefasst:		gering

6.9.3 Eingriffsregelung nach BauGB

6.9.3.1 Eingriffs-Kompensationsbilanzierung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BSWBV, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

Die Änderungsflächen werden überwiegend als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt. Daneben sind bereits versiegelte Verkehrsflächen im Bestand, Wegsäume, unbewirtschaftete Brachestreifen sowie ein Berg-Ahorn vorhanden.

Nach dem einschlägigen Leitfaden ergibt sich ein notwendiger bauplanungsrechtlicher Ausgleichsflächenumfang von 4.485 Wertpunkten.

6.9.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche bauplanungsrechtliche Ausgleichsflächenbedarf, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Es sind keine zusätzlichen, externen Flächen erforderlich.

Im B-Plan erfolgt die verbindliche Zuordnung der vorgesehenen Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Für den bauplanungsrechtlichen Ausgleich werden Teilflächen auf den Flurstücken Nr. 1822 (TF) und 1821/3 (TF) der Gemarkung Kronstetten mit insgesamt 667,86 m² verbindlich zugeordnet. Es ist die Anlage, Entwicklung und Pflege von mesophilen Gebüsch und Heckenstrukturen sowie von artenreichem Extensivgrünland einschließlich der Anpflanzung von mind. 3 Laubbäumen im Westen festgesetzt.

Zur Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen wird auf Kap. 5. „Planungsinhalt“ in dieser Begründung verwiesen.

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

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

7. ANLAGE - Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Änderung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

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

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf, ortsüblich bekanntgemacht am 12.04.2010, stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

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

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

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

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bezüglich der Standortwahl wird auf die detaillierte Standortalternativenprüfung unter Kap. 6 verwiesen.

Während des Verfahrens wurde als Art der baulichen Nutzung zunächst ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ gewählt. Dieses ergab sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird und in dem als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ festgesetzt ist.

Aufgrund der Rückmeldung der Regierung der Oberpfalz im Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 1 BauGB, wurde die Darstellung der Art der baulichen Nutzung angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als Gewerbefläche mit Einschränkungen.

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

7.1.3 Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf ist ein Landschaftsplan integriert.

7.1.4 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

7.1.5 Ziele des Umweltschutzes

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- UmweltAtlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Oberpfalz-Nord
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf
- Bebauungspläne in der näheren Umgebung (u.a. B-Plan „Am Brunnfeld“)
- Ortseinsicht des Büro Altmann im Oktober und Dezember 2025
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 09.03.2026 (Bericht Nr. 3224-2026 / SU V02) (Anlage zum B-Plan)
- Naturschutzfachliche Potentialanalyse zum Vorhaben vBBP Nr. XXIX „SO Büro- und Verwaltungsgebäude im Brunnfeld“, Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 13.11.2025 (Anlage zum B-Plan)
- GEOTECHNISCHER BERICHT 25.GT.224-1, HIER: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG von ALTMANN Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Grund- und Brunnenbau mbH & Co. KG vom 23.02.2026 (Anlage zum B-Plan)

Die Analyse und Bewertung des Änderungsgebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfa- den „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche wurde bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

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

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

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

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

Es sind keine Biotope, Feldgehölze, Hecken- oder Bewuchs vorhanden. Im Südosten ist ein bestehender Berg-Ahorn junger Ausprägung von der Änderung betroffen.

Aufgrund der Gebietsstruktur, der bisherigen Nutzung und einer durchgeführten naturschutz- fachlichen Potenzialanalyse kann das Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlos- sen werden.

7.2.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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

Während des Verfahrens zum B-Plan wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass sich nach einer ca. 40 – 50 cm mächtigen Oberbodenschicht eine Schicht aus Braunerde-Pseudogley sowie Pseudogley aus Sand und Lehm (Schicht 1 Unterboden) anschließt, die durch Staunässe beeinflusst wird und bis in Tiefen von 1,1 bis 1,4 m unter Gelände angetroffen wurde.

Daran schließt sich eine Schicht aus Sanden an (Schicht 2 – Sande), welche je nach Lage der Bohrung in einem Tiefenbereich zwischen etwa 1 und 3,5 m, an anderen zwischen 2,9 und 7,1 m unter Gelände angetroffen wurde. Im Anschluss daran setzt sich die Bodenschicht 3 aus Tonen fort.

Für die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit wurde für Schicht 2 (Sande) ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt, wodurch Versickerungsanlagen bei gezielter Versickerung in diese Bodenschicht verwendet werden können.

Eine Versickerung in Schicht 3 (Tone) ist bei einem ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert von $2 \cdot 10^{-7}$ m/s dagegen nicht möglich.

Eine Freimessung der gesamten Änderungsflächen auf Kampfmittel liegt, mit Ausnahme der Freimessung der Aufschlussstellen für die Baugrunduntersuchung, nicht vor.

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

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

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Während der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Verunreinigungen festgestellt.

7.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser bei 364,0 m ü. NHN angetroffen. Hauptgrundwasserleiter sind die Sande (Schicht 2).

Somit wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 364,5 m ü. NHN angenommen.

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

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsfläche ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

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

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Somit erfüllen sie keine Funktion als überregionales Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsfläche ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

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

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

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sind derzeit nicht bekannt.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Änderung

7.3.1 Schutzgut Mensch

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

Nach der Bebauung ist eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbewegungen und des -lärms im Umfeld zu erwarten. Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, wurde auf B-Planebene eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hieraus geht u.a. hervor, dass sich der durch die Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehr mit dem bestehenden Verkehr auf der Straße „Am Brunnfeld“ vermischen wird.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionen im Umfeld der Änderungsflächen sind zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Für Büro- und Verwaltungsräume werden im B-Plan erforderliche Bau-Schalldämm-Maße definiert, die für alle Fassadenseiten in allen Geschossen gelten und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind.

Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Es ist zu erwarten, dass die geplante Nutzung aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Büro, Verwaltung) keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen hat.

Negative Auswirkungen auf das Umfeld durch Blendung durch Außenbeleuchtung, Werbeanlagen oder Parkvorgänge können durch die getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung (Leuchtmittel, Ausrichtung, Abschirmung) sowie die „tiefergelegten“ Stellplätze im westlichen Änderungsbereich vermieden werden.

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

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

Durch die Deckblattänderung entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

7.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da die Fläche bereits intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wurde, liegt ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna vor.

Um das mögliche und tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenspektrum nach § 7, Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach LfU (2020) zu beurteilen, wurde auf B-Planebene eine Naturschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass mit der Bauleitplanung keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Feldvogelkultissen oder Wiesenbrüterflächen (BayLfU), bau- oder naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzflächen nach dem Ökoflächenkataster Bayern, naturschutzrechtlich geschützte (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG) oder schützenswerte Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern, Teil Flachland, betroffen sind.

Es sind keine streng oder besonders geschützten Fledermäuse, Säugetiere, hecken-, boden- und baumbrütende Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Insekten, hügelbildende Ameisen-Arten oder Pflanzen von der Änderung betroffen.

Jedoch werden Vermeidungsmaßnahmen zur Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen und Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag empfohlen, welche auf B-Planebene berücksichtigt werden.

Eine Beeinträchtigung geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten.

Natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, CEF- oder FCS-Maßnahmen ergeben sich somit nicht.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen entstehen neue Lebensstätten und -räume für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist zu erwarten, dass sich hier aufgrund der räumlichen Bedingungen (Gewerbegebiet, Straßen) keine seltenen Tierarten ansiedeln. Die im B-Plan festgesetzte Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit) kann negative Auswirkungen ebenfalls verhindern.

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

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

7.3.3 Schutzgut Boden

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

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

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

7.3.4 Schutzgut Wasser

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder, sofern keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann, durch geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu sammeln, vorzureinigen und gedrosselt in den westlich angrenzenden, öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

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

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

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

Aufgrund dem konkret und dringend vorliegenden Bedarf für das geplante Bauvorhaben liegt kein detailliertes, schriftliches Gutachten für erforderliche Maßnahmen gegen Starkregen innerhalb des Änderungsbereiches vor. Nichtsdestotrotz wurden die Auswirkungen eines Starkregenereignisses auf den Änderungsbereich geprüft und bei der Erschließungs- und Freianlagenplanung mit berücksichtigt.

Durch die Anlage von, im Vergleich zu dem umliegenden Gelände und den Straßen, niedrigeren Mulden und Rigolen in ausreichender Anzahl und Größe, eine Stützwand im nördlichen Bereich sowie die Funktion der Stellplatzflächen im westlichen Grundstücksteil als „Becken“

können die von einem Starkregenereignis ausgehenden Gefahren durch Oberflächenwasser für das geplante Bauvorhaben vermieden werden.

Die auf B-Planebene vorgesehenen Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), Niederschlagswasserentsorgung, wasserdurchlässigen Belägen für untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen sowie Begrünung von Stellplätzen können zusätzlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut verringern, eine Restbeeinträchtigung bleibt.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

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

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

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

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

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

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan können negative Auswirkungen vermieden werden.

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

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

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

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

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

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

Bei keinen alternativen Entwicklungsflächen wäre eine betriebliche Entwicklung gänzlich ausgeschlossen.

7.3.8 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

7.3.9 Ausgleichsmaßnahmen

Für den bauplanungsrechtlichen Ausgleich werden im B-Plan Teilflächen auf den Flurstücken Nr. 1822 (TF) und 1821/3 (TF) in der Gemarkung Kronstetten (4753) mit einer Fläche von insgesamt 667,86 m² verbindlich zugeordnet. Es wird die Anlage, Entwicklung und Pflege von mesophilen, freiwachsenden Gebüsch und Heckenstrukturen sowie von artenreichem Extensivgrünland einschließlich der Anpflanzung von mind. 3 Laubbäumen im Osten als ökologische Entwicklungsziele der Kompensationsflächen festgesetzt.

7.4 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

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

Für das Schutzgut Mensch ist im B-Plan eine schalltechnische Untersuchung vorgesehen.

Für das Schutzgut Boden und Wasser ist im B-Plan eine Baugrunduntersuchung vorgesehen.

7.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

7.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

7.7 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der bestehende Standort eines ortsansässigen Bauunternehmens in der Stadt Schwandorf weiterhin langfristig gesichert werden.

Aufgrund der beengten Situation auf dem aktuellen Bestandsgelände liegt der Bedarf nach zeitgemäßen Büro- und Verwaltungsräumen sowie erforderlichen Stellplätzen konkret vor.

Nach der Prüfung verschiedener Standortalternativen konnten die Änderungsflächen für die Verlagerung des Standortes erfolgreich erworben werden.

Da die Änderungsflächen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderungsflächen umfassen eine Fläche von 0,4 ha, liegen im Ortsteil Kronstetten und knüpfen an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld an.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen wurde auf B-Plan-Ebene eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, da Emissionen von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen und der Bahntrasse sowie den Gewerbebetrieben im Umfeld einwirken. Negative Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Da die Änderungsflächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, wurde auf B-Plan-Ebene eine naturschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt, aus der jedoch keine artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen hervorgingen.

Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf B-Plan-Ebene können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden. Durch die bauplanungsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna und werden die Bauflächen zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden. Die angrenzende „Höflarner Straße“ wird im Zuge der Erschließung teilausgebaut.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Änderungsbereich im Anschluss an Straßen und die bestehenden Siedlungsflächen von Kronstetten befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen werden. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie z.B. der Höhenbegrenzung, Dachbegrünung, Randeingrünung, können negative Auswirkungen verringert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.