

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHWANDORF
SCHWANDORF
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

Vorentwurfsfassung:
09.10.2025
Entwurfsfassung:
12.03.2026
Satzungsfassung:
06.07.2026, **redaktionell**
geändert am 14.09.2026

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



Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Geografische Lage, Topografie	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot	9
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
4. Städtebauliches Konzept.....	10
5. Grundzüge der Planfestsetzungen.....	13
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Bauweise	14
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Verkehrsflächen.....	14
5.5 Immissionsschutz	14
5.6 Geländegestaltung.....	15
5.7 Niederschlagswasserbeseitigung.....	15
5.8 Örtliche Bauvorschriften.....	15
5.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	15
6. Wesentliche Auswirkungen	16
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur	16
6.2 Immissionsschutz	17
6.3 Denkmalschutz	18
6.4 Altlasten.....	18
6.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz	19
6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	19
6.7 Baugrund/ Boden.....	20
6.8 Wasser	21
6.9 Grünordnung	22
6.9.1 Leitziele der Grünordnung.....	22
6.9.2 Bedeutung für den Naturhaushalt	22
6.9.3 Eingriffsregelung nach BauGB.....	23
7. ANLAGE - Umweltbericht	32
7.1 Beschreibung der Planung.....	32
7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	32

7.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	32
7.1.3	Landschaftsplan.....	32
7.1.4	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	32
7.1.5	Ziele des Umweltschutzes	32
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	33
7.2.1	Schutzgut Mensch	33
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
7.2.3	Schutzgut Boden.....	33
7.2.4	Schutzgut Wasser.....	34
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft	35
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	35
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	35
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	35
7.3.1	Schutzgut Mensch	35
7.3.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	36
7.3.3	Schutzgut Boden.....	37
7.3.4	Schutzgut Wasser.....	37
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft	38
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	38
7.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	38
7.3.8	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	38
7.3.9	Ausgleichsmaßnahmen.....	39
7.4	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	39
7.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	39
7.6	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	39
7.7	Zusammenfassung	39
8.	Anlagen.....	41

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

Die Firma konnte den steigenden Bedarf an Büroflächen durch das Aufstellen von Containern zwar temporär decken, allerdings sind auch diese mittlerweile ausgelastet und nicht mehr ausreichend. Damit liegt der dringende Bedarf zur Erweiterung der Betriebsflächen konkret vor.

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

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

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

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

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

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

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Damit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Da bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, wurde seitens des Vorhabensträgers ein Antrag zur Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingereicht.

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

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

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

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

2. Geografische Lage, Topografie

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



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

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

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

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

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

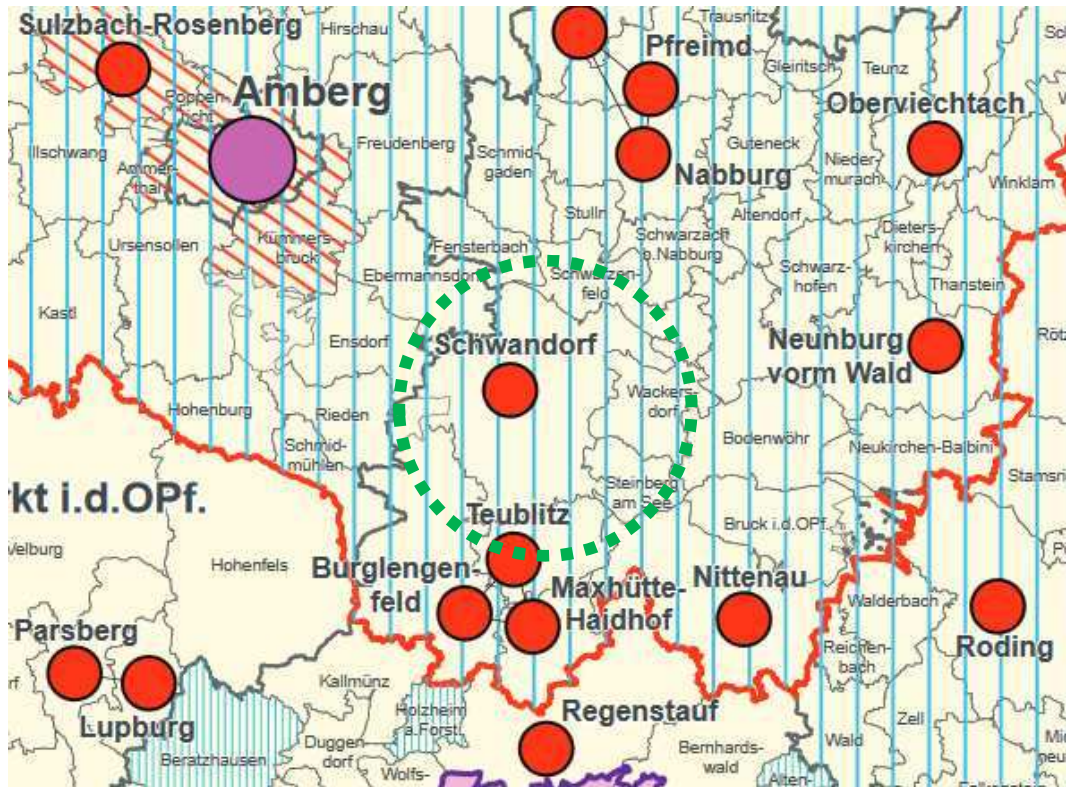
Die Planungsflächen umfassen die Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF), 1821/3 (TF) und 1822 (TF) der Gemarkung Kronstetten (4753), Stadt Schwandorf, mit insgesamt 4.637,43 m² (0,5 ha) und gliedern sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet	3.475,92 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	493,65 m ²
Ausgleichsflächen	667,86 m ²
Gesamt	4.637,43 m²

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. (...)

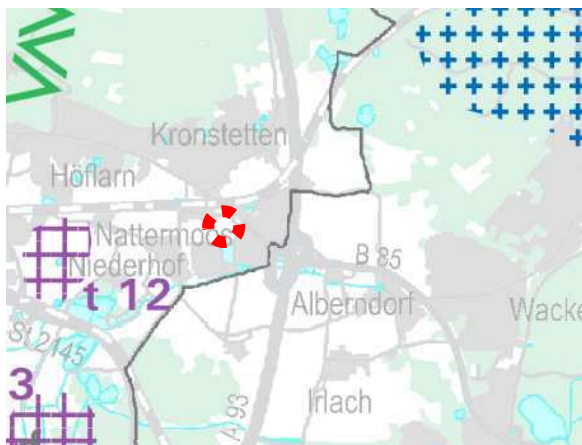
5.1 Wirtschaftsstruktur

(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.

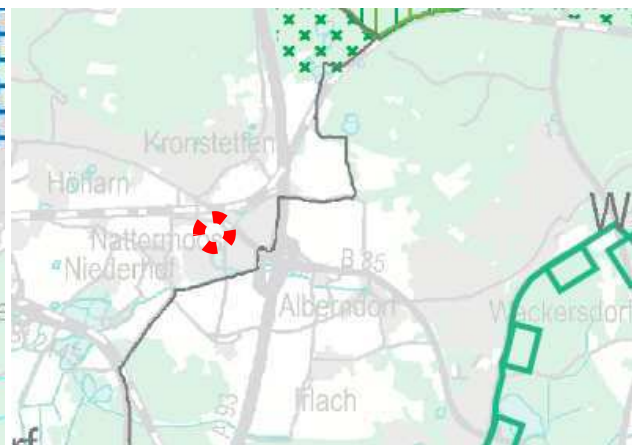
Der **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord**, ordnet Schwandorf als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus liegt die Stadt in der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Regensburg – Weiden sowie Amberg – Cham.

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 Gewerbestandes im Schnittpunkt der Autobahn A 93 mit der Bundesstraße 85 (Raum Schwandorf/Wackersdorf) können die Chancen für die Ansiedlung solcher Betriebe genutzt werden, die eine besondere verkehrsgünstige Lage suchen“ (ebd., S. 5).

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.“



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



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

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

Zusammenfassung

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

Eine Verlagerung des Standortes ist notwendig.

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

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

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 außerdem auf die detaillierte Standortalternativenprüfung unter Kap. 4 der Begründung zur 34. Flächennutzungsplan-Deckblattänderung (im Parallelverfahren) verwiesen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord, da er 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 Planung somit nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Entwicklungsgebot

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

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

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

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, ist, aufgrund der in Kapitel 5.1 aufgeführten Gründe, im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ festzusetzen.

Gleichwohl ist in Abstimmung mit der Regierung d.OPf., SG 34 Städtebau, damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan. Dies wird im Einklang mit der Rechtsprechung für zulässig erachtet, da die geplante Hauptnutzung (Büro- und Verwaltung) in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig wäre.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Städtebauliches Konzept

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

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

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 Planung unberührt.

Von der Zufahrt auf das Baugrundstück gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 61 Stellplätzen. Von hier gelangt man zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

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

Das Büro- und Verwaltungsgebäude verfügt über ein Flachdach, welches in der Fläche jedoch nicht der Grundfläche des Gebäudes entspricht, da im dritten und vierten Obergeschoss Terrassen vorgesehen sind und sich die Kubatur des Gebäudes ab dem 1. Obergeschoss um ca. 12° in der Achse dreht. Damit werden die Obergeschosse in ihrer Höhe gestaffelt, die zukünftigen Wandhöhen werden an allen Fassadenseiten teilweise reduziert und somit gegliedert.

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

Das Schmutzwasser soll mittels einer Grunddienstbarkeit über das südwestlich angrenzende Flurstück Nr. 1822, Gemarkung Kronstetten, in den städtischen Schmutzwasserkanal in der südlichen Straße „Am Brunnfeld“ eingeleitet werden.

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

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

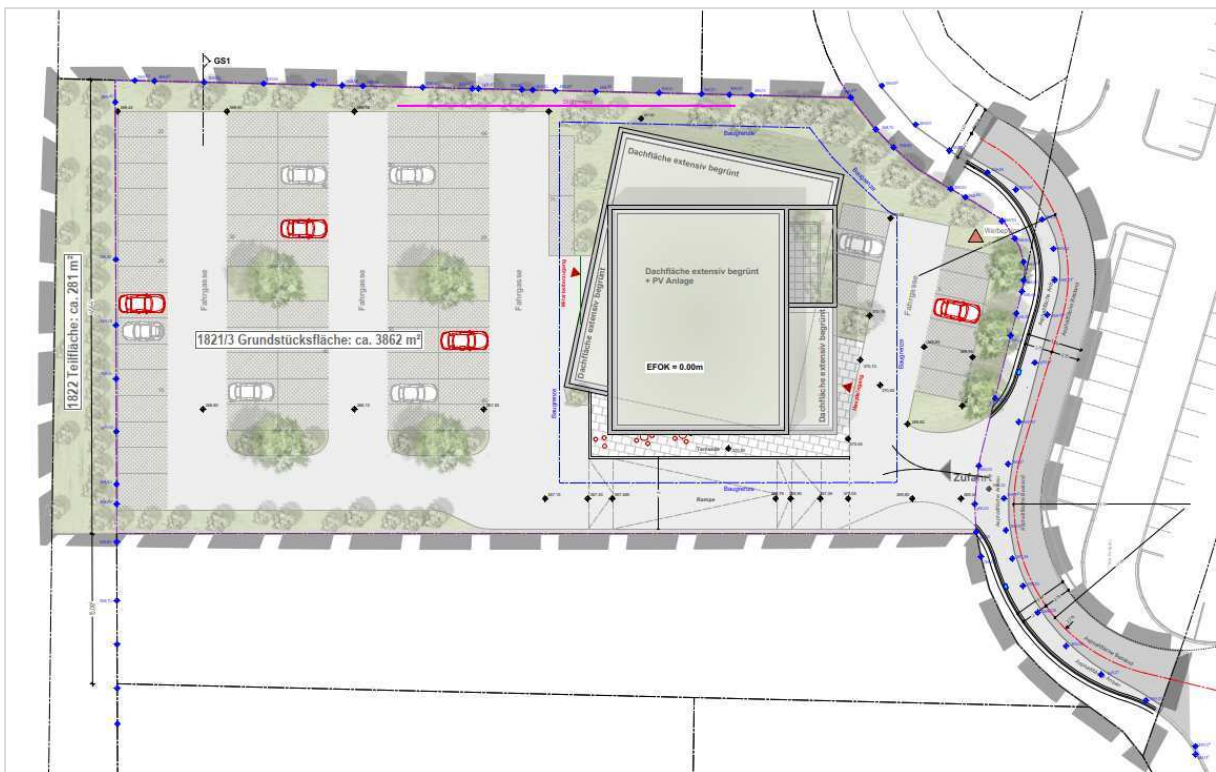
Die unversiegelten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Sowohl die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen begrünt als auch die Randbereiche im Norden, Westen und Süden durch Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin gestaltet. Zur Höflarner Straße hin

werden drei Spitz-Ahornbäume angepflanzt. Die Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen werden als Ausgleichsflächen nach dem BauGB entwickelt.

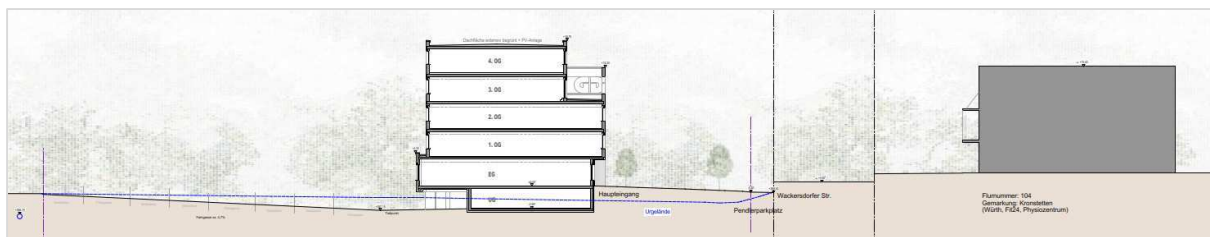
Auf dem Flachdach sind eine Dachbegrünung und PV-Anlage geplant.



Axonometrie, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 12.03.2026)



Lageplan, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 06.07.2026)



Höhenlage, o.M. (Quelle: Donhauser Massivbau GmbH, Stand: 12.03.2026)

Eine Berechnung der erforderlichen und geplanten Stellplätze ergab:

Gesamtnutzfläche (inkl. TF, VF, NF, Lagerräume):		ca. 2800m²		
davon Bürofläche (inkl. Flure, Bespr., Foyer,		ca. 2100m²		
Anzahl Apartments unter 50m ² Fläche:		<u>2 Stück</u>		
Verkehrsquelle		gef. Stellpl.	zutreffend	Summe
1.1	Wohneinheiten kleiner 50m ²	1	2	2
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stp. je 40m ² NF	2100 m ²	53
	erforderliche Stellplätze			55
	<u>nachgewiesene Stellplätze gesamt</u>			<u>71</u>

5. Grundzüge der Planfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Hierfür wurde seitens des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Schwandorf eingereicht und seitens des Stadtrates zugestimmt.

Mit der Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird u.a. auch der Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplans, in dem insbesondere die Nutzung, Kosten und Fristen zum geplanten Bauvorhaben geregelt werden. Aus diesem Grunde wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Bauleitplanung dient der Realisierung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Die bauliche Nutzung „Büro- und Geschäftsgebäude“ ist gemäß den Vorgaben der BauNVO sowohl in besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO), Mischgebieten (§ 6 BauNVO), Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO), Kerngebieten (§ 7 BauNVO) als auch in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) allgemein zulässig. Die BauNVO eröffnet für die genannten Baugebiete jedoch einen Nutzungskatalog aus mehreren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zur Realisierung der Baugebietstypik faktisch erforderlich sind und je nach Baugebietsart in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen müssen. Wird ein Baugebiet nicht gemäß dem laut BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalog entwickelt, wird der zu erzielende Baugebietscharakter verfälscht und es entsteht ein sogenannter „Etikettenschwindel“.

Das geplante Bauvorhaben sieht als Hauptnutzung jedoch „nur“ ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie baulich untergeordnete Mitarbeiterapartments vor. Es sind keine weiteren Nutzungen, die in den Nutzungskatalogen der o.g. Baugebiete genannt werden, vorgesehen. Damit wäre bei der Festsetzung eines dieser o.g. Baugebiete als zulässige Art der baulichen Nutzung der Gebietscharakter nicht erfüllt/verfälscht und wäre somit unzulässig („Etikettenschwindel“).

Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude kann damit faktisch keinem der o.g. Baugebiete zugeordnet werden. Für solch einen Fall eröffnet der Gesetzgeber unter § 11 BauNVO die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete, „die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“. Aus den o.g. Gründen wurde sich für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der sinngemäßen Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ (SO_B) entschieden.

Neben dem Bedarf an Büroflächen besteht auch die Notwendigkeit an Apartments für Mitarbeiter, welche in das Büro- und Verwaltungsgebäude integriert sind. 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 der Vorhabensträger 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, aber in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Apartments für die Firmenentwicklung zwingend erforderlich, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

Aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens (0,5 ha) sowie der Nähe zu bereits festgesetzten und baulich entwickelten Sondergebieten im unmittelbaren Umfeld fügt sich das geplante Sondergebiet in das städtebauliche Umfeld ein.

Maß der baulichen Nutzung

Laut § 17 BauNVO gilt für Sonstige Sondergebiete ein Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Obergrenze deutlich unterschritten. Aufgrund der laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen versiegelten Flächen wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt.

Aufgrund der Zahl der erforderlichen Stellplätze wird die Möglichkeit eröffnet, die maximal zulässige GRZ von 0,6 bis maximal 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen) zu überschreiten.

Auch der Orientierungswert für die Baumassenzahl (BMZ) von maximal 10,0 laut § 17 BauNVO kann trotz der geplanten Gebäudehöhe bis zur Hälfte unterschritten werden, weshalb eine BMZ von maximal 5,0 festgesetzt wird.

Die festgesetzte Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK = +/- 0.00) in m ü.NHN ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der städtebaulichen Ordnung sowie dem Schutz des Ortsbildes. Hier wird ein angemessener Spielraum von 10 cm zugelassen.

Ebenfalls aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich die festgesetzte Firsthöhe von maximal 20,0 m, bezogen auf die festgesetzte EFOK. Damit fügt sich das geplante Gebäude in die bestehenden Gebäudehöhen im näheren Umfeld ein. Für Nebenanlagen und Garagen wird eine, in der Praxis gängige, maximal zulässige Firsthöhe von 3,00 m festgesetzt.

5.2 Bauweise

Da das geplante Gebäude an allen Gebäudeseiten eine Länge von 50 m unterschreitet, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit kann ein Übergang vom baulich verdichteten Gewerbe- und Sondergebiet „Am Brunnfeld“ im Osten über die baulich aufgelockerte Vorhabenfläche in Richtung Westen zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird aufgrund der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist, verzichtet.

Die Baugrenzen orientieren sich am geplanten Gebäude und umgeben dieses.

Aufgrund der eng festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Garagen und Carports sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die der Erschließung dienende, östlich angrenzende Höflarner Straße ist in den Geltungsbereich mit integriert. Der Umfang der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus dem für die erforderliche Zufahrt auszubauende Bereich der Höflarner Straße bis zur Mündung auf die Straße „Am Brunnfeld“. Der geplante Fahrbahnverlauf ist nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Sicherung der Erschließung ist für das Sondergebiet ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Auf Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ergeben sich, basierend auf den 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.

Zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. 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.

5.6 Geländegestaltung

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes ist die Höhenlage des Baugrundstücks im Bereich der Straße an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Topografie der Planungsfläche sowie den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregenereignisse sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,50 m und Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festsetzung eröffnet trotz durchgeführter Baugrunduntersuchung und nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sowohl eine Versickerung von Niederschlagswasser als auch, sofern sich die natürlichen oder technischen Rahmenbedingungen ändern, eine gedrosselte Einleitung in das städtische Kanalnetz.

Damit wird die vorrangig gewählte, ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser betont.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Beleuchtung, Abstandsfelder und Einfriedungen dienen dem Schutz des Ortsbildes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Verkehr auf den angrenzenden Straßen.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung und Einfriedungen ergeben sich zudem aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen (Durchgängigkeit für Kleintiere) und sollen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vermeiden.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen ergeben sich aus dem konkret vorliegenden Bedarf an Stellplätzen für das geplante Bauvorhaben. Hierfür ist auf Bebauungsplanebene eine abweichende Regelung von der städtischen Stellplatzsatzung erforderlich.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die am Ort des Eingriffs festgesetzten bauplanungsrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen der Kompensation der durch die Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Damit können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

Von der Zufahrt gelangt man zunächst rechterhand auf einen Besucherstellplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Von der Zufahrt geradeaus gelangt man über eine Rampe auf den Mitarbeiterstellplatz mit etwa 61 Stellplätzen. Von hier gelangt man zur Anlieferungszone unterhalb des Bürogebäudes.

Auf der angrenzenden Höflarner Straße sind aufgrund der Verkehrsführung, den kurz hintereinander folgenden Kurven, der Einfahrt in den Pendlerparkplatz und der nahe gelegenen Zufahrt auf die Straße „Am Brunnfeld“ tatsächliche Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h anzunehmen. Langfristig wird hier eine verkehrsrechtliche Anordnung einer T30-Zone empfohlen.

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

Niederschlagswasserentsorgung

Während des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, aus der hervorgeht, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Im Geltungsbereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen vorgesehen.

Bei Änderung der natürlichen oder technischen Rahmenbedingungen, die eine Einleitung in das städtische Kanalnetz bedürfen, ist dieses für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen sowie geeignete private Anlagen zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren und mit der Stadt abzustimmen.

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 Feuer-schutz zu gewährleisten.

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

Nach Auskunft der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf kann, vorbe-haltlich keiner betriebsbedingten Störung im öffentlichen Trinkwassernetz, eine Löschwasser-menge 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 Geltungsbereiches grundsätzlich möglich und sind vor der Realisierung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

Es ist vorgesehen, im Treppenhaus eine Rauchschutz-Druckanlage mit geregelter Druckhal-tung und gesicherter Abströmung im Geschoss nach VDMA 24188:2011-06 zu errichten. Ein 2. Rettungsweg ist somit nicht erforderlich. Hierzu fanden bereits Vorabstimmungen mit der Stadt Schwandorf, Sachgebiet 602 Fachstelle vorbeugender Brandschutz und dem Brand-schutzsachverständigen des Vorhabenträgers statt.

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

Stromversorgung, Telekommunikation

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Schwandorf.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungs-verkehr.

6.2 Immissionsschutz

Immissionen

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage der Planungsflächen im Spannungsfeld zwischen gewerblichen Nutzungen, der Wackersdorfer Straße, Straße „Am Brunnfeld“, dem Pendler-parkplatz, 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 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage 1).

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.

Emissionen

Von der geplanten Nutzung sind Emissionen durch den Zu- und Abfahrverkehr, 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 die getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung (Leuchtmittel, Ausrichtung, Abschirmung) sowie die „tiefergelegten“ Stellplätze im westlichen Geltungsbereich vermieden werden.

Induzierter Verkehr

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Planungsfläche noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

6.4 Altlasten

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

Während einer durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Verunreinigungen festgestellt (vgl. ebd. S. 37). Eine Freimessung der gesamten Planungsflächen auf Kampfmittel liegt, mit Ausnahme der Freimessung der Aufschlussstellen für die Baugrunduntersuchung, nicht vor.

6.5 Biotope, Natur- und Landschaftsschutz

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

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

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 eine Naturschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt (s. Anlage 2).

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.

Der vom Vorhaben betroffene **Berg-Ahorn** junger Ausprägung ist als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für **Fledermäuse** sowie für **Brutvogelarten** ungeeignet.

„Auf der Planungsfläche sind keine für **Säugetiere** geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europarechtlich geschützte Säugetierarten nachweisbar.“ (ebd. S. 4).

„... auf der Planungsfläche [sind] keine Gehölze vorhanden. Durch die Baumaßnahme ist eine Neupflanzung von Gehölzen geplant, wodurch sich die Situation für **hecken- und baumbrütende Brutvögel** mittel- und langfristig potenziell verbessert.“ (ebd. S. 4).

„Die von der Planungsfläche betroffene Teilfläche des Ackers sowie die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen sind als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für **bodenbrütende Vogelarten** nicht geeignet. Ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auf der Fläche und ihrem nahen Umfeld ist ausgeschlossen.“ (ebd. S. 5).

„Intensiv bewirtschaftete Äcker bieten **Reptilien** keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Daher sind auf der Planungsfläche und im näheren Umfeld keine geeigneten Habitate für streng geschützte Reptilienarten vorhanden. Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten auf der Planungsfläche und den angrenzenden Säumen ist daher ausgeschlossen.“ (ebd. S. 6).

Gleiches gilt für streng und besonders geschützte **Amphibien, Fische, Insekten**, hügelbildende **Ameisen-Arten** und **Pflanzen**.

Natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich somit nicht.

Jedoch werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- aV1 Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit
 - o Gehölzentnahme und Rückschnitt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. (§ 39 BNatSchG) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG während der Bauphase
 - o Ziel: Maßnahme zum Schutz gehölzbewohnender Tiere
 - o festgesetzt als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme D (Pkt. II.11.7 der textlichen Festsetzungen)
- aV2 Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen
 - o Verwendung von insektenfreundlichem Licht für die Außenbeleuchtung
 - o Hinweise zur Anbringung und Verteilung der Leuchten, Leuchtentypen, Leuchtmittel und zu beachtende Leitfäden
 - o Ziel: geringere Zahl an Insekten bei Außenbeleuchtungen anlocken
 - Verringerung der Insektenmenge vermeiden
 - wesentliche Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes vor allem für Fledermäuse und Vögel vermeiden
 - o Festsetzungen unter Pkt. II.10.1 „Beleuchtung“ bezüglich Ausrichtung und Leuchtmittel ergänzt
 - o Textliche Hinweise unter Pkt. „Beleuchtung“ um Hinweise zu Abschirmung und Leitfäden ergänzt
- aV3 Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag
 - o gezielte Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern
 - o Hinweis auf Bewertungsmatrix der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, zur Bewertung des Risikos für ein geplantes Gebäude und Fenster
 - o Ziel: Reduzierung des Risikos für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben
 - o Bewertungsmatrix wurde in Bezug auf das geplante Vorhaben in Abstimmung mit der UNB beim LRA SAD geprüft
 - Prüfung ergab ein „geringes“ Risiko für Vogelschlag durch die geplante Bauweise
 - keine Festsetzungen oder Maßnahmen erforderlich

„Die Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass streng geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht betroffen sind. Bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten auf der Planungsfläche als Nahrungsgäste zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann aufgrund des dargestellten Bestands durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht eintreten. Durch Neuanpflanzungen von Gehölzen wird für diese Arten die Situation nicht verschlechtert.

CEF- und FCS-Maßnahmen sind nicht erforderlich.“ (ebd. S. 10).

6.7 Baugrund/ Boden

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

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

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

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

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. Anlage 3).

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.

„Bei der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus die Grundwasserstände, Schwankungsbreiten des Grundwassers und die erforderlichen Reinigungstrecken zu beachten. Es ist ein Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand MHGW von 1 m einzuhalten. Wie in Kapitel 4.3.2 angegeben, ist dieser mit 364,5 m ü. NN anzunehmen.“ (ebd. S. 34).

„Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen erfüllt grundsätzlich einen wasserrechtlichen Tatbestand und ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu beantragen. Unter gewissen Umständen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in kleinem Umfang erlaubnisfrei. In Bayern gelten diesbezüglich die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (MWFreiV)“ sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.“ (ebd. S. 34, 35).

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

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

6.8 Wasser

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

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

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

Im Rahmen der Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,6
- Festsetzungen zur maximalen EFOK und Firsthöhe
- Festsetzungen zur Vermeidung von Blendung durch Dach- und Fassadenmaterialien sowie Werbeanlagen und Beleuchtung
- Beschränkung von zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwänden und Einfriedungen
- Festsetzungen zur 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, 2021) folgendermaßen eingestuft:

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

Klima / Luft	bereits teilweise versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, keine Bedeutung als Luftaustauschbahn oder Kaltluftproduktionsfläche	gering
Land-schaftsbild	bereits teilweise versiegelt, im Umfeld bereits bebaute und versiegelte Flächen, aufgrund der Topografie Fernwirkung in Richtung Nordwesten, Ortsbild gewerblich geprägt, vorhandene Vorbelastung durch angrenzende Straßen und Gewerbebetriebe	gering
Zusammengefasst:		gering

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.

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

Nicht mit betrachtet werden die bereits versiegelte Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die festgesetzte Ausgleichsfläche.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4.637,43 m².

Die Planungsflächen befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und werden überwiegend als intensiv bewirtschafteter Acker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt.

Im Westen ist die Höflarner Straße als versiegelte Verkehrsfläche im Bestand vorhanden (Biotop- und Nutzungstyp V11/0 Wertpunkte).

Zwischen der Ackerfläche und der Höflarner Straße befindet sich ein Wegsaum, der sich aus Ruderalarten und Neophyten zusammensetzt (Biotop- und Nutzungstyp V51/3 Wertpunkte).

Hier befindet sich auch ein straßenseitiger Berg-Ahorn junger Ausprägung, der durch das geplante Vorhaben betroffen ist (Biotop- und Nutzungstyp B311/5 Wertpunkte). Da der Baum vollständig weichen muss, wird der Eingriffsfaktor 1,0 gewählt.

Im Westen schließt ein unbewirtschafteter Brachestreifen an, auf dem ein städtischer Regenwasserkanal verläuft (Biotop- und Nutzungstyp A2/5 Wertpunkte). Diese Fläche ist für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der aufgeführten Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 5.9.2) insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

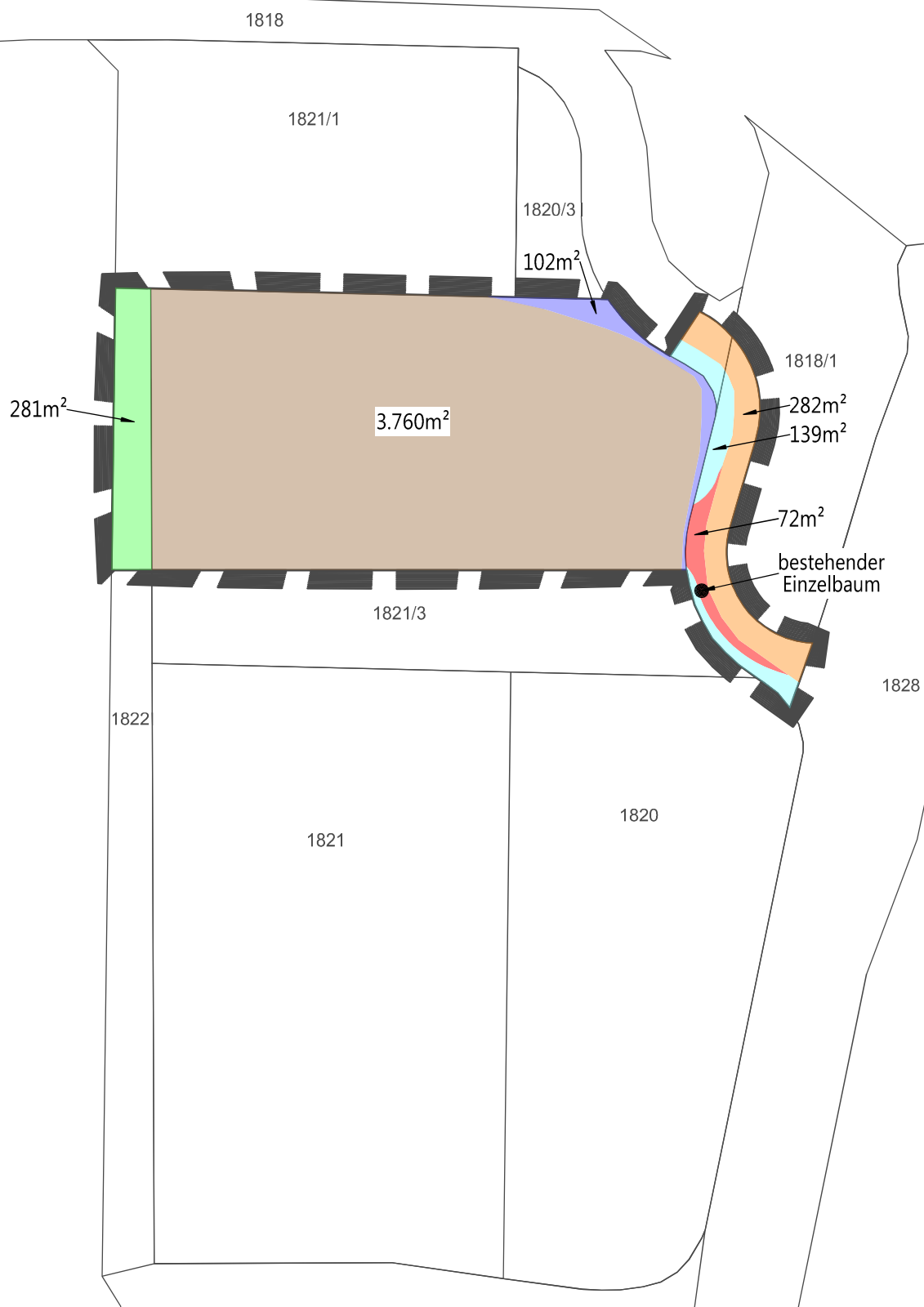
Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen. Die GRZ für die geplante Sonderbaufläche beträgt 0,6.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden somit folgende Flächen zugrunde gelegt:

Bezeichnung Ist-Zustand Eingriffsfläche	Bemessungs- fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschafteter Acker	3.760	2	0,6	4.512
V11 Verkehrsfläche, versiegelt (Bestand Verkehrsfläche)	282	0	-	-
V51 Grünfläche j.A. entlang von Verkehrsflächen (Neue Verkehrsfläche)	72	3	0,6	130
V51 Grünfläche j.A. entlang von Verkehrsflächen (innerhalb Flur Nr. 1821/3, privater Grund)	102	3	0,6	184
V51 Grünfläche j.A. entlang von Verkehrsflächen (Restfläche, öffentlicher Grund)	139	3	-	-
B311 Einzelbaum, j.A. (Berg-Ahorn)	90	5	1	450
A2 Ackerbrache	281	5	-	-
Gesamt	4.726			5.276
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete private Verkehrsflächen		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.11.1	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	Vermeidung von Streulicht durch Ausrichtung und Gehäuse für Beleuchtung, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.10.1	
Ökologische Durchgängigkeit	Einfriedungen ohne Sockel, Einhaltung eines Abstandes von 15 cm zwischen OK Gelände und UK Zaun.		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.10.3	
Naturnahe Gestaltung der Freiflächen	Mindestanzahl von gebietseigenen, standortheimischen Laubbäumen pro Grundfläche		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.11.3	
Eingrünung von offenen Stellplätzen	Anpflanzung von gebietseigenen, standortheimischen Bäumen je Stellplatz		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.11.3	
Versickerung von Niederschlagswassers (vorrangig)	Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.9	
Begrünung von Flachdächern	Dauerhafte, extensive Begrünung von Dächern		Festsetzung im BuGOP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzung unter Pkt. II.11.2	
Summe (max. 20 %)				15 % (791)
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				4.485

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen bauplanungsrechtlichen Ausgleichsflächenumfangs einen notwendigen Ausgleich in Höhe von 4.485 Wertpunkten.

Das Ansetzen des Planungsfaktors von 15 % erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).

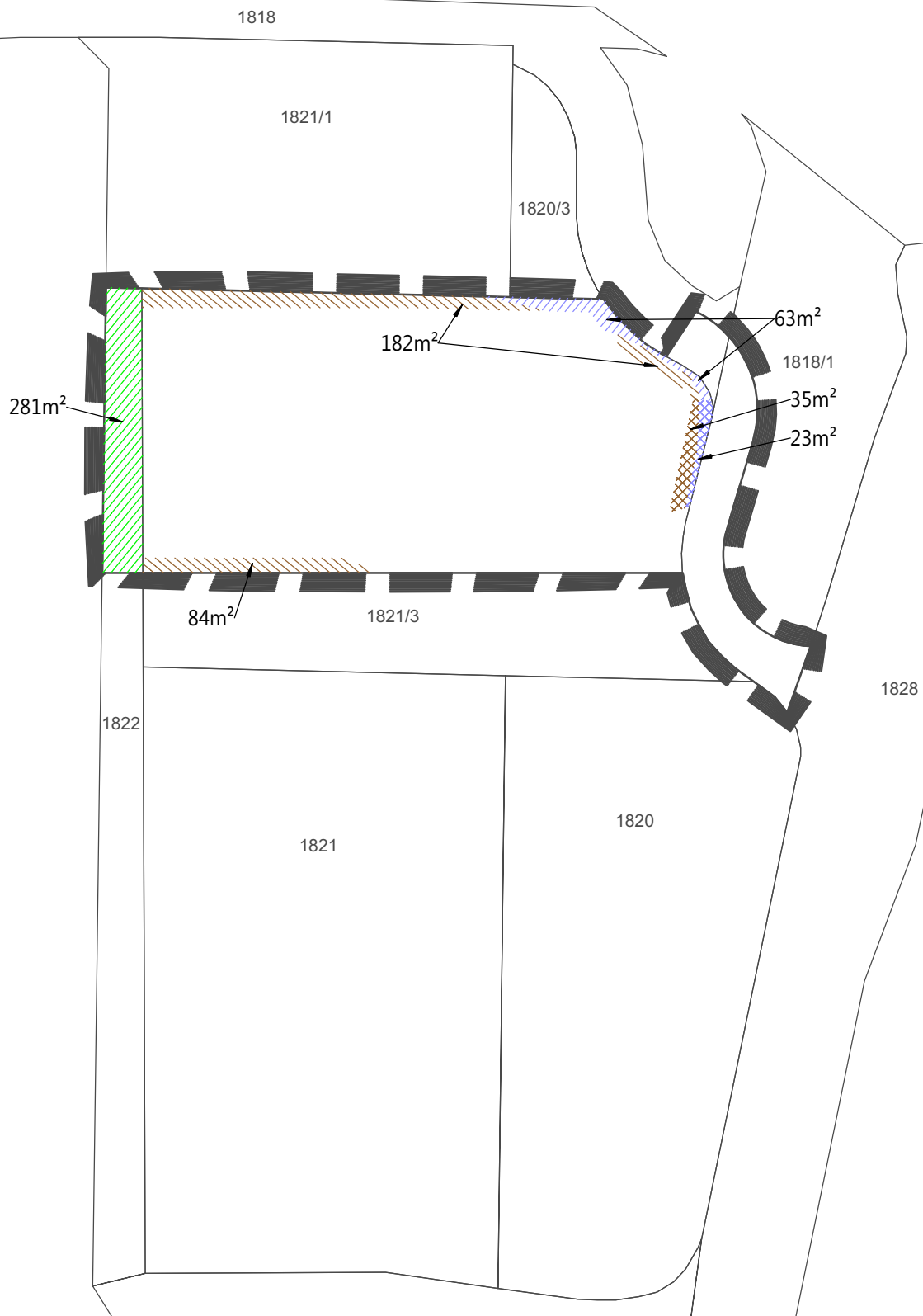


6.9.3.2 Ausgleichsbilanzierung

Der erforderliche bauplanungsrechtliche Ausgleichsflächenbedarf, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, kann innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Ort des Eingriffs vollständig erbracht werden.

Der erforderliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Kompensationsmaß- nahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstyp- penliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Kompensations- umfang in WP
1	A2	Ackerbrache	5	B112	Mesophile Gebü- sche / Hecken im Komplex mit Gras- Krautflur auf Schutzstreifen	10	-	281	5	1.405
2	A11	intensiv be- wirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Gebü- sche / Hecken	10	-	266	8	2.128
3	A11	intensiv be- wirtschafteter Acker	2	G214	Artenreiches Exten- sivgrünland im Komplex mit Baum- pflanzungen	12	-	35	10	350
4	V51	Grünfläche j.A. entlang von Ver- kehrsflächen	3	B112	Mesophile Gebü- sche / Hecken	10	-	63	7	441
5	V51	Grünfläche j.A. entlang von Ver- kehrsflächen	3	G214	Artenreiches Exten- sivgrünland im Komplex mit Baum- pflanzungen	12	-	23	9	207
Gesamt								668		4.531
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										4.531
Summe Ausgleichsbedarf										4.485
Differenz										+ 46



6.9.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche bauplanungsrechtliche Kompensationsbedarf von 4.485 WP wird über folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Mesophile Gebüsche/Hecken im Komplex mit Gras-Krautflur auf Schutzstreifen (B112)
Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den VbB-Plan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ Gemeinde: Stadt Schwandorf Gemarkung: Kronstetten (4753) Flurstück Nr.: 1822 (TF) benötigte Fläche: 281 m²	
Entwicklungsziel: Anlage, Entwicklung und Pflege von mesophilen Gebüsch und Heckenstrukturen im Komplex einer Gras-Krautflur auf dem Schutzstreifen des städtischen Regenwasserkanals	
Beschreibung der Maßnahmen: Pflanzung standortheimischer Heister- und Straucharten gebietseigener Herkunft. • Mindestens zweireihige Heckenanpflanzung Schutzmaßnahmen: • Wühlmausschutz • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl Im Schutzstreifen des städtischen Regenwasserkanals: • Ausbildung eines Krautsaumes durch Verwendung standortheimischen Extensivsaatgut gebietseigener Herkunft • Einbringen von liegendem Totholz (Wurzelstöcken) • Schaffung von Gesteinsaufschüttungen (Lesesteinriegel und -haufen); hierfür kann bei Baumaßnahmen vorgefundenes Gestein Vorort wiederverwendet werden In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gem. BGB und Ausführungsgesetz.	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) Grünlandpflege im Schutzstreifen durch zweischürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (4) Förderung der Naturverjüngung (5) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (6) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege) u. Leitungssicherung	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag, Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster Bayern (Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof)	

Maßnahmennummer: B	Maßnahme: Mesophile Gebüsche/Hecken (B112)
Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den VbB-Plan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ Gemeinde: Stadt Schwandorf Gemarkung: Kronstetten (4753) Flurstück Nr.: 1821/3 (TF) benötigte Fläche: 329 m²	

Entwicklungsziel: Anlage, Entwicklung und Pflege von mesophilen Gebüsch und Heckenstrukturen
Beschreibung der Maßnahmen: Pflanzung standortheimischer Baum-, Heister- und Straucharten gebietseigener Herkunft. • Bäume 1. Ordnung mit einem Abstand von 10 – 15m, welche die Hecke überstellen • Mindestens zweireihige Heckenanpflanzung Schutzmaßnahmen: • Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle • für Heister Schrägpfahl oder Anbindepfahl In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gem. BGB und Ausführungsgesetz sowie die Anforderungen für Pflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken.
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung (2) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen (3) Förderung der Naturverjüngung (4) Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Wenn eine Dominanz standorttypischer Baumarten erreicht ist (spätestens nach 30 Jahren), sollen keine Pflegeeingriffe mehr stattfinden. (5) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltspflege)
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag, Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster Bayern (Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof)

Maßnahmennummer: C	Maßnahme: Artenreiches Extensivgrünland im Komplex mit Baumpflanzungen (G214)
Lage der Fläche: interne Ausgleichsfläche für den VbB-Plan Nr. XXIX „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ Gemeinde: Stadt Schwandorf Gemarkung: Kronstetten (4753) Flurstück Nr.: 1821/3 (TF) benötigte Fläche: 58 m²	
Entwicklungsziel: Anlage, Entwicklung und Pflege von artenreiches Extensivgrünland einschließlich der Anpflanzung von mind. 3 Laubbäumen	
Beschreibung der Maßnahmen: Erstentwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Mähgutübertragung oder einsäen von standortheimischem, gebietseigenem Saatgut für Extensivgrünland oder Regiosaatgut, 4 g/m², Verhältnis Gräser 50% / Kräuter & Wildblumen 50%, 1. Schröpfungsschnitt 6 bis 8 Wochen nach Ansaat. Anpflanzung von mind. 3 Spitz-Ahorn-Bäumen mit punktueller Anpflanzung, Pflanzabstand 8-10 m Schutzmaßnahmen: • Verbiss- und Wühlmausschutz • für Bäume zwei Anbindepfähle, UV- und Anprallschutz In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gem. BGB und Ausführungsgesetz.	

Dauerhafte Erhaltung und Pflege:

- (1) Grünlandpflege durch zweischürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes
- (2) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre, inkl. Wässerung
- (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 10 % Ausfall der Gehölzpflanzungen
- (4) Förderung der Naturverjüngung
- (5) Schnittmaßnahmen zur Freihaltung gesetzlicher Grenzabstände (Unterhaltungspflege)

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag, Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster Bayern (Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof)

Der laut Leitfaden erforderliche bauplanungsrechtliche Kompensationsbedarf von insgesamt 4.485 Wertpunkten kann damit vollständig am Ort des Eingriffs erbracht werden. Damit wird der Nachweis erbracht.

Die erforderlichen baurechtlichen Kompensationsflächen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach den Vorgaben des BauGBs gemäß Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen befinden sich in privatem Eigentum.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen erfolgt durch den Durchführungsvertrag.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Schwandorf an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Der berechnete Überschuss von 46 Wertpunkten geht nicht in das Ökokonto der Stadt Schwandorf über, sondern verbleibt in der vorliegenden Bauleitplanung.

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

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

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

Zu den o.g. Ausführungen fanden im Oktober und November 2025 sowie im Februar 2026 intensive telefonische Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf statt.

6.9.3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden zu-
dem folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahme D	Maßnahme: Gehölzbeseitigung und -rückschnitt sowie Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das „Sondergebiet Büro und Verwaltung, am Brunnfeld“ Gemeinde: Stadt Schwandorf Gemarkung: Kronstetten (4753) Flurstücke Nr. 1818 (TF), 1818/1 (TF), 1821/3 (TF), 1822 (TF) Fläche gesamt: ca. 4.637,43 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Durch eine Gehölzbeseitigung und -rückschnitt sowie den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von Gehölz-bewohnenden Tieren sowie offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden. ▪ Ist dies nicht möglich, sind Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten. ▪ Geeignete Vergrämuungsmaßnahmen sind z.B. das flächige Anbringen von Flutterbändern. ▪ Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung. ▪ Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.	

7. ANLAGE - Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Gegenstand der Planung ist eine ca. 0,5 ha große Fläche im Ortsteil Kronstetten.

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

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

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

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

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bezüglich der Standortwahl wird auf die detaillierte Standortalternativenprüfung unter Kap. 6 zur 34. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan verwiesen.

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

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

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 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)
- Naturschutzfachliche Potentialanalyse zum Vorhaben vBBP Nr. XXIX „SO Büro- und Verwaltungsgebäude im Brunnfeld“, Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 13.11.2025
- GEOTECHNISCHER BERICHT 25.GT.224-1, HIER: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG von ALTMANN Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Grund- und Brunnenbau mbH & Co. KG vom 23.02.2026

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „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 Planungsflächen sind bereits teilweise versiegelt. Die unbebauten Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

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

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

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

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Aufgrund der Gebietsstruktur, der bisherigen Nutzung und einer durchgeführten naturschutzfachlichen Potenzialanalyse (s. Anlage 2) kann das Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

7.2.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. Anlage 3).

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.

„Bei der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus die Grundwasserstände, Schwankungsbreiten des Grundwassers und die erforderlichen Reinigungsstrecken zu beachten. Es ist ein Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand MHGW von 1 m einzuhalten. Wie in Kapitel 4.3.2 angegeben, ist dieser mit 364,5 m ü. NN anzunehmen.“ (ebd. S. 34).

„Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen erfüllt grundsätzlich einen wasserrechtlichen Tatbestand und ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu beantragen. Unter gewissen Umständen ist die Versickerung von Niederschlagswasser in kleinem Umfang erlaubnisfrei. In Bayern gelten diesbezüglich die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (MWFreiV)“ sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.“ (ebd. S. 34, 35).

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

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

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

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Während der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Verunreinigungen festgestellt (vgl. ebd. S 37).

7.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

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 Geltungsbereich vor.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

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

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

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt.

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

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

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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 Planung

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 während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage 1). 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 Planungsflächen sind zum Schlafen genutzte Räume (Apartments für Betriebsmitarbeiter) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. 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.

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

7.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

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

„Die [während des Verfahrens durchgeführte] Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass streng geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht betroffen sind. Bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten auf der Planungsfläche als Nahrungsgäste zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann aufgrund des dargestellten Bestands durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht eintreten. Durch Neuanpflanzungen von Gehölzen wird für diese Arten die Situation nicht verschlechtert.

CEF- und FCS-Maßnahmen sind nicht erforderlich.“ (ebd. S. 10).

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 festgesetzte Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit) kann negative Auswirkungen ebenfalls verhindern.

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

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ liegt 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 Planungsfläche (Bodenfunktionskarte 1:25.000) ist dieser Verlust jedoch als gering einzustufen.

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

Die Planungsflächen sind bereits zum Teil versiegelt (Straße).

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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Geltungsbereiches vor. Nichtsdestotrotz wurden die Auswirkungen eines Starkregenereignisses auf den Geltungsbereich 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 getroffenen 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 Planungsfläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringfügige bis keine Funktion als Frischluftlieferant auf. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung weiter südlich und um die Planungsflächen herum ist ein Durchzug von Kaltluft bereits behindert.

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

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

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

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

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

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden.

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

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

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 Flächen genutzt werden.

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

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

Bei keinen alternativen Entwicklungsflächen wäre eine betriebliche Entwicklung gänzlich ausgeschlossen.

Eine geeignete Ausgleichsfläche könnte naturschutzfachlich nicht aufgewertet und entwickelt werden.

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 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 ist 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 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden und Wasser wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

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 Planungsflächen für die Verlagerung des Standortes sowie den erforderlichen bauplanungsrechtlichen Ausgleich erfolgreich erworben werden.

Da die Planungsflächen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Planungsflächen umfassen eine Fläche von 0,5 ha, liegen im Ortsteil Kronstetten und knüpfen an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld an.

Zum Schutz der geplanten Büro- und Verwaltungsräume sowie Mitarbeiter-Apartments wurde 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 Planungsflächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, wurde eine naturschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt, aus der jedoch keine artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen hervorgingen.

Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden. Durch die bauplanungsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 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 Planungsbereich 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 festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie z.B. der Höhenbegrenzung, Dachbegrünung, Randeingrünung, können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

8. Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 09.03.2026 (Bericht Nr. 3224-2026 / SU V02)
2. Naturschutzfachliche Potentialanalyse zum Vorhaben vBBP Nr. XXIX „SO Büro- und Verwaltungsgebäude im Brunnfeld“, Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 13.11.2025
3. GEOTECHNISCHER BERICHT 25.GT.224-1, HIER: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG von ALTMANN Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Grund- und Brunnenbau mbH & Co. KG vom 23.02.2026