



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

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. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort und den aktuellen Bedarf an Büroflächen, Stellplätzen und der Lage ist eine Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.

Da die Planungsflächen im städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Da bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, wurde sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB entschieden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wandelt Außenbereichsflächen in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ sowie private Grün-/ Ausgleichsflächen um. Daneben ist ein Teilausbau der Höflarner Straße integriert. Der Geltungsbereich umfasst 0,5 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige, planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Erschließung auf den Planungsflächen. Zweck der Bauleitplanung ist es, den Standort eines ortsansässigen Unternehmens langfristig in Schwandorf zu sichern und eine Abwanderung zu vermeiden. Daneben soll das bestehende Sonder- und Gewerbegebiet „Brunnfeld“ sinnvoll erweitert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Das Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz beim Landratsamt Schwandorf merkte an, dass ein Schallgutachten aufgrund der umliegenden Lärmimmissionen erforderlich ist und die maßgeblichen Außenlärmpegel zu berechnen sind. Daraufhin wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der passive Schallschutzmaßnahmen hervorgingen, und mit dem Sachgebiet vorabgestimmt. Die aus dem Gutachten hervorgehenden Maßnahmenvorschläge wurden in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie die Begründung um die zentralen Ergebnisse des Gutachtens ergänzt.

Das Sachgebiet 3.1 Abfallrecht verwies auf eine ehemalige Deponie im Bereich des benachbarten Globus-Marktes und dass sich wegen etwaiger Auswirkungen mit dem WWA Weiden abzustimmen sei. Aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich und fehlender Hinweise seitens des WWAs wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde gab den Hinweis, dass dank intensiver Vordiskussionen die Begründung sowie der Umweltbericht ausreichend und keine ergänzenden Unterlagen erforderlich sind. Die redaktionellen und klarstellenden Hinweise wurden eingearbeitet.

Das Sachgebiet 6.1 Bodenschutz gab die Hinweise, dass keine Altlasten bekannt sind und was beim Auffinden schädlicher Bodenveränderungen zu beachten ist, was zur Kenntnis genommen wurde.

Das Sachgebiet 602 Vorbeugender Brandschutz bei der Stadt Schwandorf verwies darauf, dass keine Hubrettungsfahrzeuge innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen, woraufhin der Vorhabensträger baulich mit einem Treppenhaus mit Rauchschutz-Druckanlage reagierte, welches im Rahmen des Bauantrages/Brandschutzes nachgewiesen wird. Außerdem wurde angeregt, die benötigte Löschwassermenge mit der Städtischen Wasserversorgung abzustimmen, dem nachgekommen wurde.

Das Sachgebiet 320 Ordnungswesen äußerte grundsätzliches Einverständnis mit der Planung, sah jedoch Abstimmungs- und Handlungsbedarf bei der Ausbauplanung zur Höflarner

Straße, begrüßte aber ausdrücklich die Erhaltung des bestehenden Pendlerparkplatzes. Im Nachgang fand eine interne Abstimmung zwischen den Sachgebieten statt, wurde die Ausbauplanung verfeinert und ein auf das Vorhaben zugeschnittener Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Die Deutsche Bahn AG und das Eisenbahn-Bundesamt verwiesen darauf, dass der Eisenbahnverkehr durch die Planung nicht gefährdet werden darf und von den Bahnanlagen Immissionen und Emissionen ausgehen, aufgrund der Distanz aber keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und im Geltungsbereich kein bahneigener Grundbesitz vorhanden ist. Hierauf wurde auf die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung und die daraus hervorgehenden passiven Schallschutzfestsetzungen verwiesen.

Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes waren nicht betroffen, jedoch wurde auch hier auf die von der Autobahn ausgehenden Emissionen hingewiesen und dass eine Erschließung über die Autobahn nicht zulässig ist, was mit Verweis auf die Distanz und die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung abgewogen wurde.

Der Regionale Planungsverband verwies darauf, dass die Planung dem Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans entspricht und bat um eine Aktualisierung und Ergänzung der Begründung, dem nachgekommen wurde.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz äußerte keine Bedenken, sofern keine betrieblichen Belange der Planung entgegenstehen. Da während des Verfahrens keine Stellungnahmen von umliegenden Betrieben eingingen, konnte Einvernehmen mit der Planung angenommen werden.

Auch die Industrie- und Handelskammer Regensburg begrüßte die Planung, da diese der Sicherung bestehender Arbeitsplätze diene, was zur Kenntnis genommen wurde.

Die Pledoc gab den Hinweis, dass ihre Versorgungsanlagen nicht betroffen sind, was ebenfalls zur Kenntnis genommen wurde. Da keine planexternen Ausgleichsflächen erforderlich sind, konnte auch hier eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die Deutsche Telekom GmbH merkte an, dass im Geltungsbereich die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich ist und welche Vorgaben hierbei zu beachten sind, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen und auf eine vorgesehene Dienstbarkeit verwiesen wurde.

Die Tennet gab den Hinweis, dass im Geltungsbereich keine Anlagen von ihnen vorhanden sind und ihre Belange nicht betroffen sind, was zur Kenntnis genommen wurde.

Die Bayernwerk Netz GmbH verwies auf zu beachtende Schutzabstände bei vorhandenen oder geplanten Leitungen, die in den textlichen Hinweisen ergänzt und für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurden.

Standortalternativen

Der Standort für das Vorhaben wurde nach eingehender Prüfung von Standortalternativen auf FNP-Ebene im Stadtgebiet Schwandorfs ausgewählt. Die wichtigsten Entscheidungskriterien hierbei waren die Verfügbarkeit, Lage im Stadtgebiet von Schwandorf, geeignete Größe, Anbindung und Sichtbarkeit. Im Ergebnis konnten keine geeigneten Standortalternativen gefunden werden. Während der Konzeptentwicklung ergaben sich verschiedene Varianten der Gebäudeplanung und Stellplatzanordnung, die fortlaufend optimiert und an die geltenden Anforderungen angepasst wurden.

Umweltbelange

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der passive Schallschutzmaßnahmen hervorgingen. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde eine naturschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt, aus der sich jedoch keine artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ergaben. Negative Auswirkungen können zudem durch Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie

bauplanungsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs vermieden werden. Für das Schutzgut Boden wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, nach der sich Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung ergaben. Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da insbesondere das Thema Starkregen bei der Erschließungs- und Freiflächenplanung berücksichtigt wurde. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Festsetzungen zur Lage des Gebäudes, Grünordnung und Gebäudegestaltung verringert werden.

Als bauplanungsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird die Anpflanzung von Heckenstrukturen im Norden, Westen und Süden sowie die Entwicklung von Extensivgrünland einschließlich der Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen im Osten festgesetzt.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Große Kreisstadt Schwandorf

Stadt Schwandorf, den _____
Andreas Feller, Oberbürgermeister

(Siegel)