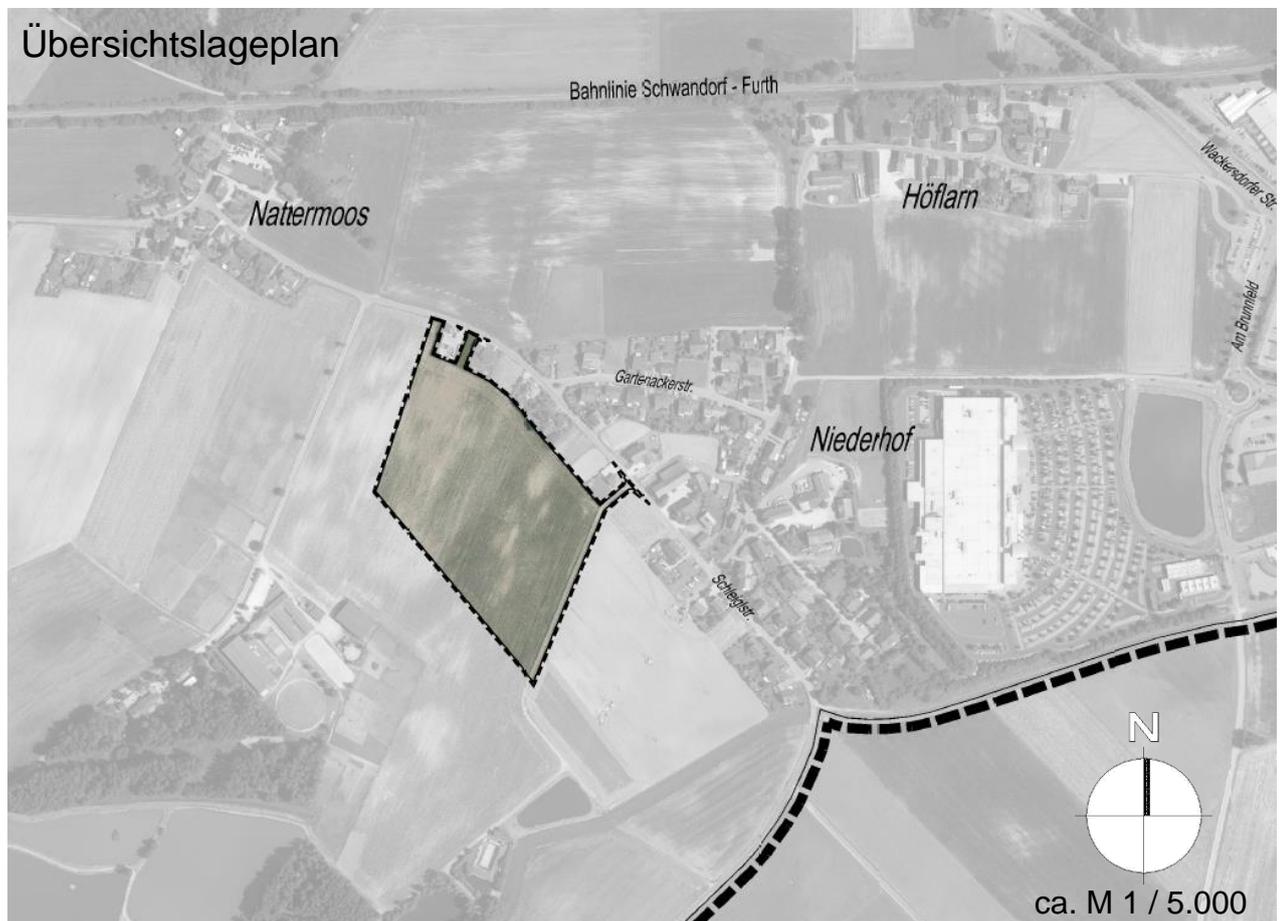




## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan >Nr. 87< “Schübelfeld West“ Niederhof



Flur Nr.: 1876 (TF) und 1885 (TF), der Gemarkung Kronstetten

Satzung

24.04.2018



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





## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SATZUNG .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>TEIL A: PLANZEICHNUNG .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung .....  | 8         |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung.....   | 8         |
| 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....  | 8         |
| 1.2.2 Vollgeschosse.....   | 9         |
| 1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten.....  | 9         |
| 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte .....  | 9         |
| <b>2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</b>  | <b>12</b> |
| 2.1 Bauweise .....   | 12        |
| 2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen.....  | 12        |
| 2.3 Größe der Baugrundstücke .....   | 12        |
| <b>3. Verkehrsflächen .....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M).....   | 13        |
| 3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (L).....  | 13        |
| 3.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F).....  | 13        |
| 3.4 Verlegung des öffentlichen Feld- und Waldwegs.....   | 13        |
| <b>4. Versorgungsanlagen .....</b>   | <b>14</b> |
| 4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität .  | 14        |
| 4.2 Führung von Versorgungsleitungen.....  | 15        |
| <b>5. Örtliche Bauvorschriften .....</b>   | <b>15</b> |
| 5.1 Abstandsflächen .....  | 15        |
| 5.2 Anbauten.....  | 15        |
| 5.3 Dächer .....   | 15        |
| 5.3.1 Dächer .....   | 15        |
| 5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste .....   | 15        |
| 5.3.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände .....  | 16        |
| 5.3.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung.....   | 17        |
| 5.3.5 Zwerchgiebel und Querbauten .....  | 17        |
| 5.4 Einfriedungen und Sichtschutzwände .....   | 17        |
| 5.5 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten .....   | 18        |
| 5.6 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabbungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung) ..... | 18        |
| 5.6.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs .....   | 18        |
| 5.6.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke .....  | 18        |
| 5.7 Nachbaupflicht für Doppelhäuser .....  | 19        |
| <b>6. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>  | <b>19</b> |
| 6.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz.....  | 19        |
| 6.2 Verkehrsbegleitgrün.....   | 19        |
| 6.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil.....   | 20        |
| 6.4 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) .....  | 21        |
| 6.5 Gehölzarten und Qualitäten.....  | 21        |
| 6.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines .....   | 22        |
| <b>TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHT-LICHE ÜBERNAHMEN</b>   | <b>23</b> |
| <b>TEIL D: BEGRÜNDUNG .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>1. Allgemeines.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>2. Beschreibung des Baugebiets.....</b>   | <b>30</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.1       | Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff .....                                     | 30        |
| 2.2       | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....   | 31        |
| 2.3       | Nutzung.....   | 31        |
| 2.4       | Topographie.....   | 31        |
| 2.5       | Umgebungssituation .....   | 32        |
| 2.6       | Äußere verkehrliche Erschließung.....  | 32        |
| 2.7       | Erholung.....  | 34        |
| 2.8       | Weitere Vorbelastungen .....   | 34        |
| 2.9       | Sozialstruktur .....   | 34        |
| <b>3.</b> | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>   | <b>37</b> |
| 3.1       | Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung ..... | 37        |
| 3.2       | Vorbereitende Bauleitplanung .....   | 40        |
| <b>4.</b> | <b>Planungsziele .....</b>   | <b>41</b> |
| 4.1       | Nutzung und baulicher Bestand.....   | 41        |
| 4.2       | Erschließung .....   | 42        |
| 4.3       | Orts- und Landschaftsbild .....  | 42        |
| 4.4       | Erholung.....  | 43        |
| 4.5       | Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion .....                                  | 43        |
| 4.6       | Infrastruktur.....   | 43        |
| 4.7       | Wirtschaft .....   | 43        |
| 4.8       | Sozialstruktur .....   | 44        |
| 4.9       | Gender Mainstreaming .....   | 44        |
| <b>5.</b> | <b>Planungskonzept .....</b>   | <b>46</b> |
| 5.1       | Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption .....               | 46        |
| 5.2       | Art und Maß der baulichen Nutzung .....  | 46        |
| 5.3       | Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung .....                                     | 48        |
| 5.3.1     | Erschließungsvariante 1 .....  | 48        |
| 5.3.2     | Erschließungsvariante 2 .....  | 49        |
| 5.3.3     | Erschließungsvariante 3 .....  | 50        |
| 5.3.4     | FAZIT der Variantenuntersuchung / Ausarbeitung der Ergebnisvariante: .....           | 51        |
| 5.4       | Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften .....                          | 53        |
| <b>6.</b> | <b>Versorgungseinrichtungen .....</b>  | <b>54</b> |
| 6.1       | Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....   | 54        |
| 6.1.1     | Wasserversorgung.....  | 54        |
| 6.1.2     | Abwasserentsorgung .....   | 54        |
| 6.1.3     | Abfallbeseitigung.....   | 54        |
| 6.2       | Löschwasserversorgung / Brandschutz.....   | 55        |
| 6.3       | Stromversorgung .....  | 55        |
| 6.4       | Telekommunikation und Breitband .....  | 55        |
| <b>7.</b> | <b>Denkmalschutz.....</b>  | <b>55</b> |
| <b>8.</b> | <b>Immissionsschutz.....</b>   | <b>56</b> |
| 8.1.1     | Verkehrslärm im Plangebiet.....  | 57        |
| 8.1.2     | Beurteilung der Berechnungsergebnisse .....  | 58        |
| 8.1.3     | Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes .....  | 58        |
| 8.1.4     | Beurteilung der Berechnungsergebnisse .....  | 59        |
| 8.2       | Geruchsmissionen Reitanlage .....  | 61        |
| 8.3       | Lärmmissionen Tierheim.....  | 61        |
| <b>9.</b> | <b>Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....</b>                                   | <b>61</b> |
| 9.1       | Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung .....                           | 62        |
| 9.1.1     | Schonender Umgang mit Grund und Boden .....  | 62        |
| 9.1.2     | Verringerung der Flächenversiegelung .....   | 62        |
| 9.1.3     | private Grünflächen.....   | 62        |
| 9.1.4     | öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün .....                                  | 62        |
| 9.1.5     | Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....   | 63        |
| 9.1.6     | Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen .....                           | 63        |
| 9.2       | Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur .....                                  | 67        |



|   |  |           |
|---|--|-----------|
| 9.3   | Immissionsschutz.....  | 68        |
| 9.3.1   | Schallschutzmaßnahmen .....  | 68        |
| 9.4   | Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,) .....   | 68        |
| <b>10.</b>  | <b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>   | <b>69</b> |
| 10.1  | Städtebau.....   | 69        |
| 10.2  | Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen .....   | 69        |
| 10.3  | Grünordnung .....  | 69        |
| 10.4  | Versorgung .....   | 69        |
| 10.5  | Wirtschaftliche Entwicklung .....  | 69        |
| 10.6  | Sozialstruktur .....   | 70        |
| 10.7  | Privateigentum .....   | 70        |
| <b>11.</b>  | <b>Maßnahmen.....</b>  | <b>70</b> |
| 11.1  | Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes .....   | 70        |
| 11.2  | Sozialplan .....   | 70        |
| 11.3  | Bodenordnung (Umlegung) .....  | 70        |
| 11.4  | Grunderwerb .....  | 71        |
| 11.5  | Dienstbarkeitsbestellungen.....  | 71        |
| 11.6  | Altlastensanierung .....   | 71        |
| 11.7  | Kosten, Städtebaulicher Vertrag.....   | 71        |
| 11.8  | Flächenbilanz.....   | 71        |
| <b>TEIL E: Gesonderter Teil UMWELTBERICHT .....</b> |  | <b>72</b> |
| <b>1.</b>   | <b>Beschreibung der Planung.....</b>   | <b>72</b> |
| 1.1   | Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....  | 72        |
| 1.2   | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....   | 72        |
| 1.3   | Festsetzungen des Bebauungsplanes .....  | 72        |
| <b>2.</b>   | <b>Planerische Vorgaben .....</b>  | <b>73</b> |
| 2.1   | Landesplanung und Regionalplanung .....  | 73        |
| 2.2   | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....   | 73        |
| 2.3   | Allgemeine Planungsgrundsätze .....  | 74        |
| 2.4   | Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze .....   | 74        |
| 2.5   | Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....  | 74        |
| 2.6   | Schutzgebiete .....  | 75        |
| <b>3.</b>   | <b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie<br/>Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....</b> | <b>75</b> |
| 3.1   | Schutzgut Mensch .....   | 75        |
| 3.2   | Schutzgut Boden.....   | 76        |
| 3.3   | Schutzgut Wasser.....  | 77        |
| 3.4   | Schutzgut Klima und Luft.....  | 78        |
| 3.5   | Schutzgut Arten und Lebensräume .....  | 78        |
| 3.6   | Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....   | 79        |
| 3.7   | Schutzgut Kultur und Sachgüter .....   | 80        |
| 3.8   | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....   | 80        |
| <b>4.</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung<br/>der Planung .....</b>                                       | <b>81</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen<br/>Umweltauswirkungen .....</b>                              | <b>81</b> |
| 5.1   | Maßnahmen zur Vermeidung .....   | 81        |
| 5.2   | Maßnahmen zur Verringerung.....  | 81        |
| 5.3   | Unvermeidbare Beeinträchtigungen .....   | 81        |
| 5.4   | Ausgleichsmaßnahmen .....  | 82        |
| <b>6.</b>   | <b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>   | <b>82</b> |
| <b>7.</b>   | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>   | <b>82</b> |
| 7.1   | Merkmale der verwendeten Verfahren .....   | 82        |
| 7.2   | Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben .....   | 82        |



|                                       |   |           |
|---------------------------------------|---|-----------|
| 7.3                                   | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... | 82        |
| <b>8.</b>                             | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>                         | <b>83</b> |
| <b>TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN .....</b> |   | <b>85</b> |

# SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 87 "Schübelfeld West", Niederhof

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 335), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Schwandorf vom 15.01.2015 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 2 des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.04.2018 folgende Satzung:

## § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 87 "Schübelfeld West", Niederhof wird aufgestellt.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende einschließlich planlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken
  - Teil B: Textliche Festsetzungen Seiten 8-22
  - Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen Seiten 23-27
  - Teil D: beigefügte Begründung mit gesondertem Teil Umweltbericht Seiten 28-84
  - Teil F: Anlagen zum Bebauungsplan Seiten 85-88
- in der Fassung vom 24.04.2018.

## § 3 Räumlicher Geltungsbereich

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

## § 4 Inkrafttreten

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



Schwandorf, .....  
Stadt Schwandorf

\_\_\_\_\_  
Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:  
BauNutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375)



## **TEIL A: PLANZEICHNUNG**

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m.  
§ 1 BauNVO

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- ein allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen mit und ohne Ausgleichsfunktion
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO  
§ 13 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Räume für freie Berufe.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störendes Kleingewerbe ist im Einzelfall im Rahmen einer Befreiung insbesondere unter Würdigung des Umfangs zu entscheiden.

Die übrigen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3  
BauNVO, § 17 BauNVO  
und § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Teilfläche **WA 1** des allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** und in der Teilfläche **WA 2** des allgemeinen Wohngebiet von **0,3** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

**GRZ**



Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

### 1.2.2 Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

II

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

#### Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.*

### 1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet werden je Wohngebäude zwei Wohneinheiten (2 WO) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**2 WO**

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

#### Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je gewählten Gebäudetyp (Typ A bis Typ F) als Höchstmaß über der hergestellten **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** (FOK<sub>E</sub> max.) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets getroffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,  
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m.  
§ 18 BauNVO



| Typ A                                | Systemskizze | Ausbildung und max. Höhenentwicklung              |
|--------------------------------------|--------------|---|
| Flaches Satteldach (SDf)             |              | Dachneigung von/bis: 17° - 25°                    |
|                                      |              | max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m<br>Traufe 0,5 m |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 6,5 m                              |
|                                      |              | max. Firsthöhe: 10,0 m                            |
| Typ B<br>Steiles Satteldach (SDs)    |              | Dachneigung von/bis: 35° - 48°                    |
|                                      |              | max. Dachüberstand: Ortgang 0,3 m<br>Traufe 0,5 m |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 4,2 m                              |
|                                      |              | max. Firsthöhe: 10,6 m                            |
| Typ C<br>Pultdach (PD)               |              | Dachneigung von/bis: 12° - 25°                    |
|                                      |              | max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m<br>Traufe 1,5 m |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 6,0 m                              |
|                                      |              | max. Firsthöhe: 9,0 m                             |
| Typ D<br>Versetztetes Pultdach (VPD) |              | Dachneigung von/bis: 12° - 25°                    |
|                                      |              | max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m<br>Traufe 1,5 m |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 6,0 m                              |
|                                      |              | max. Firsthöhe: 9,0 m                             |
| Typ E<br>Walmdach (WD)               |              | Dachneigung von/bis: 17° - 25°                    |
|                                      |              | max. Dachüberstand: Ortgang 0,5 m<br>Traufe 0,5 m |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 6,5 m                              |
|                                      |              | max. Firsthöhe: 10,0 m                            |
| Typ F<br>Flachdach (FD)              |              | Dachneigung von/bis: 0° - 3°                      |
|                                      |              | max. Wandhöhe: 7,0 m                              |

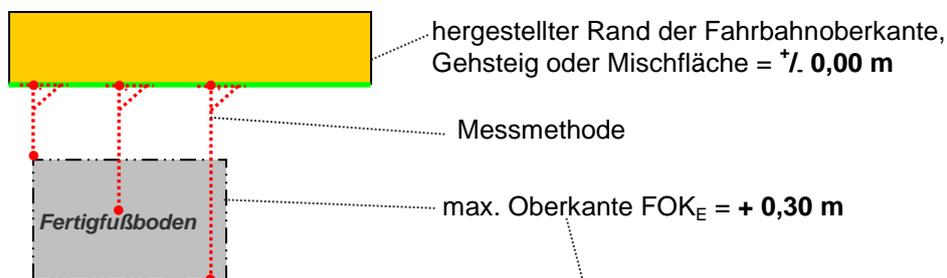
Weiter wird für die Gebäudetypen A bis F eine Mindestwandhöhe von 2,40 m festgesetzt.

- **Ermittlung der Wandhöhe:**  
Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK<sub>E</sub>) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Ermittlung der Firsthöhe:**  
Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhenoberkante (FOK<sub>E</sub>) und der Oberkante Dachhaut (höchster Punkt des Daches).  
Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und sind ausnahmsweise zulässig.

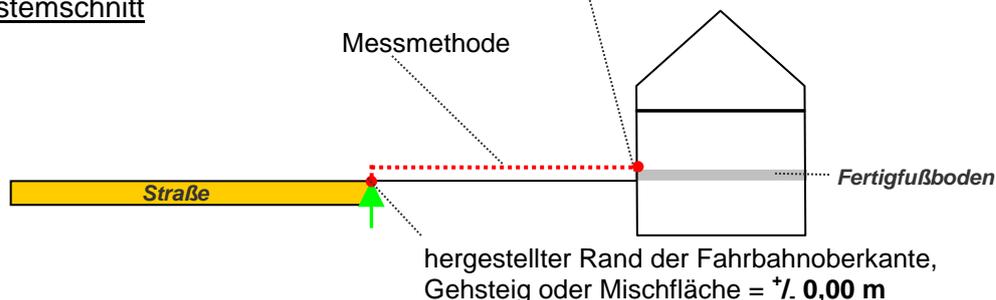
### Höhenlage der Hauptgebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FOK<sub>E</sub> max.) beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der Erschließungsstraße, von der aus die jeweilige Grundstückerschlüssung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB; Kanal) erstmalig hergestellt wird. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

#### Systemgrundriss



#### Systemschnitt



### Höhenlage der Nebengebäude

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Nebengebäude beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt des Straßenniveaus, welcher vom Nebengebäude überstellt wird.

## 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO und  
§ 23 BauNVO

### 2.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO

o

Es sind in der Teilfläche WA 2 nur Einzelhäuser, in der Teilfläche WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und  
Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23  
BauNVO

Die Überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit seinen Teilflächen WA 1 und WA 2 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

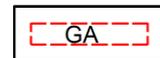


Eine Überschreitung der Baugrenze mit Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, sind unzulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind (z.B. Garten-, Geräte-, Gewächshäuser, Pavillons etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung müssen ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Die Höchstzahl dieser wird auf maximal zwei je Grundstück begrenzt.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude über 15,00 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.



### 2.3 Größe der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für die **Baugrundstücke** werden folgende Grundstücksflächen als Mindest- bzw. Maximalgrößen festgesetzt:

#### WA 1

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| je Doppelhaushälfte (DH-H):    | min. 300 m <sup>2</sup><br>max. 500 m <sup>2</sup> |
| je Einzelhaus freistehend (E): | min. 400 m <sup>2</sup><br>max. 800 m <sup>2</sup> |

#### WA 2

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| je Einzelhaus freistehend (E): | min. 600 m <sup>2</sup><br>max. 1.200 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--|

### 3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und  
Abs. 6 BauGB

#### 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (M) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.



Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### 3.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (L)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (L) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.



Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### 3.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (F) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen welche nicht dem öffentlichen fußläufigen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.



Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### 3.4 Verlegung des öffentlichen Feld- und Waldwegs

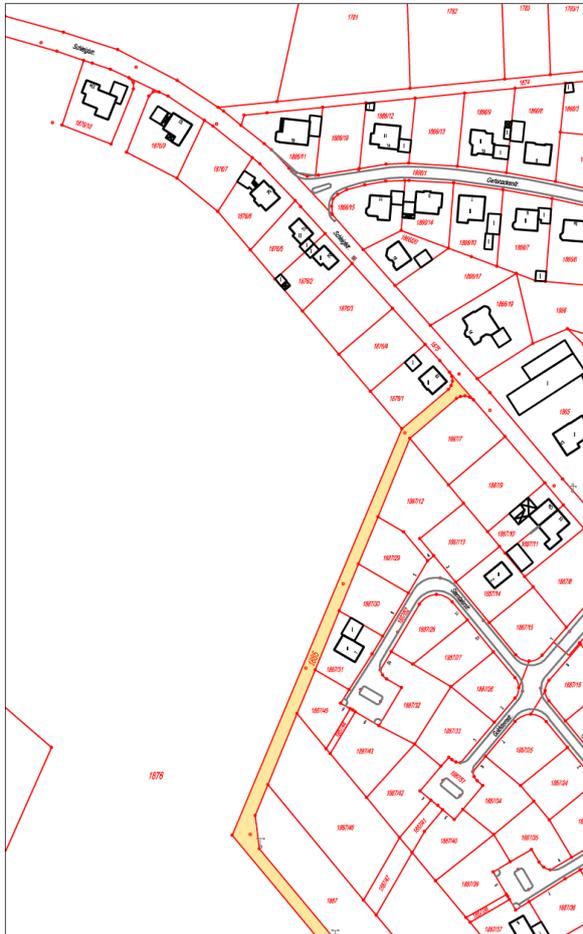
Der im Flurbereinigungsplan Alberndorf vom 12.11.1986 auf dem Flurstück-Nr. 1885 festgesetzte öffentliche Feldweg wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anderweitig festgesetzt: Ein Teilbereich wird Umgewidmet vom öffentlichen Feldweg in eine öffentliche Straße (Aufstufung), ein Teilbereich wird eingezogen.

§9 Abs. 1 Nr. 12 -14  
BauGB

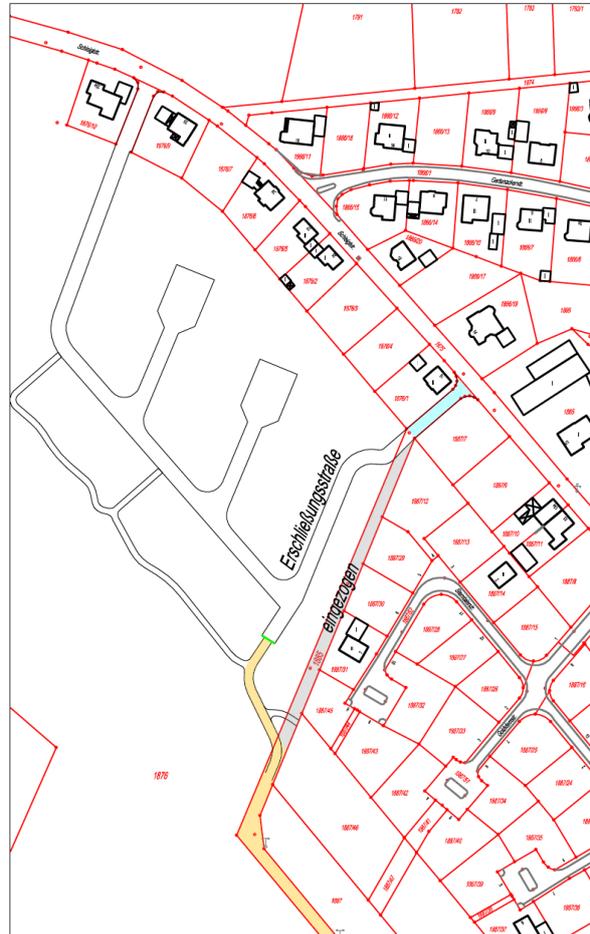
Die Umwidmung eines Teils des ursprünglichen Flurbereinigungsweges in eine öffentliche Straße und die Einziehung einer nicht mehr benötigten Teilfläche führt zu keiner Verschlechterung; die Verkehrsdurchlässigkeit ist gegeben.

Räumliche Darstellung gemäß folgender Skizze:

- das hellblau gekennzeichnete Wegstück wird vom öffentlichen Feldweg in eine öffentliche Straße aufgestuft
- das gelb gekennzeichnete Wegstück wird gem. den Festsetzungen unter 3.2 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (L) als landwirtschaftlicher Weg neu festgesetzt
- das nicht mehr benötigte grau gekennzeichnete Wegstück wird eingezogen.



Ursprünglicher Verlauf des Feldwegs



Neuer Verlauf nach der Verlegung

## 4. Versorgungsanlagen

### 4.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des allgemeinen Wohngebiets.

§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzäunen ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

## 4.2 Führung von Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig. Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substantziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall durch den Versorgungsträger detailliert darzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13  
BauGB

## 5. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.  
m. Art 81 BayBO

### 5.1 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind anzuwenden. Die Messung hat sich am hergestellten Straßenniveau zu orientieren und nicht an der natürlichen Geländeoberfläche.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
und Art. 6 BayBO

### 5.2 Anbauten

Anbauten und Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und gestalterisch dem Hauptgebäude nachzubilden. Bei eingeschossigen Anbauten und Wintergärten bis zu einer Gesamthöhe von 3,80 m (gemessen von der Oberkante der hergestellten Fußbodenoberkante FOK) sind auch flacher geneigte Dächer, Flachdächer, sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig. Ausgenommen hiervon werden Zwerchbauten, die bauliche Gestaltung dieser Anbauten wird unter Punkt 5.3.5 geregelt.

### 5.3 Dächer

#### 5.3.1 Dächer

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern  $\geq 17^\circ$  nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Für Dächer unter  $17^\circ$  Dachneigung sind über dies hinaus auch Metalleindeckungen mit Titanzink in der naturbelassenen Metallfarbe und den Farbtönen der Ziegeldächer zulässig. Andere Metalleindeckungen wie Kupfer-, Zink-, und Bleibleche sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.

SD  
PD  
VPD  
WD  
FD

#### 5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Die festgesetzte Richtung sowie Lage der Firste der Hauptgebäude ist auch bei Nebengebäude zwingend, sofern diese nicht richtungslos sind (quadratisch, rund oder vieleckig). Bei Nebengebäuden ohne Dachfirst (richtungslos und Flachdach) entfällt die Bindung an die Firstrichtung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

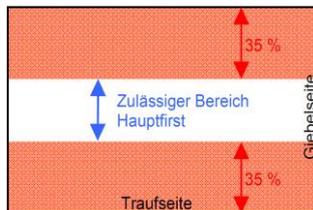


Eine Abweichung von der Firstrichtung um max. 15° ist ausnahmsweise zugelassen. Hauptfirse müssen parallel zu zwei Außenwänden angeordnet werden.

Der Hauptfirs ist bei den Bautypen A, B, und E nur baukörpermittig zulässig.

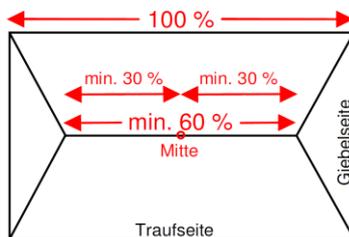
Der Hauptfirs bei Bautyp D muss einen Mindestabstand von 35 % der Gebäudetiefe der giebelseitigen Außenwand zur traufseitigen Außenwand aufweisen (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach).

Systemskizze Dachaufsicht versetztes Pultdach



Der Hauptfirs bei Bautyp E muss eine Mindestlänge von 60 % der Gebäudelänge (traufseitige Außenwand) aufweisen. Diese ist in das Verhältnis zu setzen von der äußeren Wandoberfläche der giebelseitigen Außenwände zu den äußeren Punkten der des Firstes an der Oberseite Dachhaut. Die Lage des Firstes ist gebäudemittig zu situieren (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachaufsicht Walmdach).

Systemskizze Dachaufsicht Walmdach



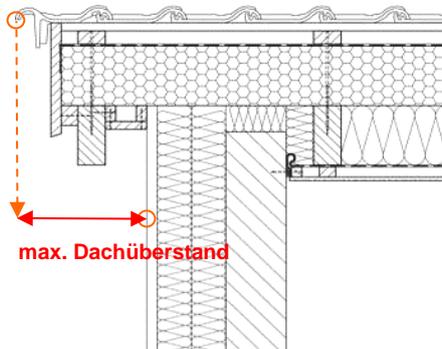
### 5.3.3 Dachaufbauten, sonstige Dachelemente und Dachüberstände

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  zulässig. Sie müssen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m zu den Außenwänden, 1,00 m zu den Traufen und 1,25 m untereinander aufweisen. Ferner müssen sie an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem Firs des Hauptdaches liegen. Dieser ist vertikal zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante Firs. Je Gebäude darf nur ein Gaubentyp gewählt werden.

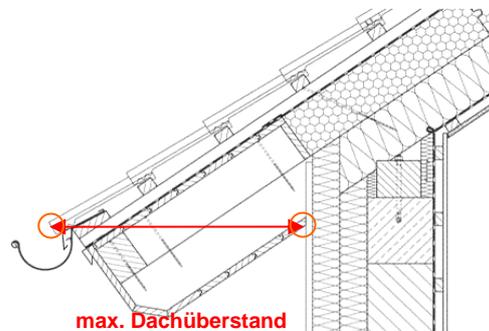
Ermittlung der Dachüberstände:

Die unter Punkt 1.2.4 festgesetzten maximalen Dachüberstände je Gebäudetyp sind bindend. Sie sind horizontal zu ermitteln zwischen der Außenseite der Außenwand und dem Abschluss der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Ortgang und Traufe).

Systemskizze Ortgang



Systemskizze Traufe



### 5.3.4 Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw.) sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

Auf Flachdächern dürfen technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie abweichend von der Dachneigung angebracht werden. Sie dürfen hierbei jedoch nicht die Attika überragen.

### 5.3.5 Zwerchgiebel und Querbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in Länge weniger als  $\frac{1}{3}$  und in der Breite weniger als  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

## 5.4 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche oder Hecken zulässig.

Mauern sind als Einfriedung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durchlässig (durch Öffnungen/Unterbrechungen) gestaltet werden.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über dem dem hergestellten Straßenniveau nicht überschreiten.

Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzenliste 1: Sträucher zu entnehmen.

Sichtschutzmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen sind je Baugrundstück maximal bis insgesamt 6,00 m additiver Länge und 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

## 5.5 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Schwandorf vom 22. Dezember 2008, geändert durch Satzung vom 5. Dezember 2014.

*Art. 47 BayBO i.V.m.  
Stellplatzsatzung SAD*

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrten darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Der Stauraum muss mindestens 5,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze betragen und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

## 5.6 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

### 5.6.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs

*§ 9 Abs. 1 Nr. 26  
BauGB und § 9 Abs. 4  
BauGB i. V. m. Art 81  
BayBO*

Die bestehenden Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches sind exakt einzuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind hier, mit Ausnahme der nachstehend getroffenen Festsetzung, unzulässig:

- Böschungen zur Anpassung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Böschungen zur Anpassung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen.

### 5.6.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

*§ 9 Abs. 1 Nr. 26  
BauGB und § 9 Abs. 4  
BauGB i. V. m. Art 81  
BayBO*

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig bzw. erforderlich:

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die zentralen Erschließungen (öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das fertige Höhenniveau der zentralen Erschließungen exakt anzupassen. Die Anpassung muss mindestens 2,00 m in das eigene Grundstück hineinreichen. Der Abstand ist parallel zur hergestellten Kante der öffentlichen Erschließung zu messen.
- Stützmauern: Werden Stützmauern errichtet, müssen diese einen Mindestabstand von 3,00 m gegenüber der eigenen Grundstücks-

grenze aufweisen. Der Abstand ist parallel von der eigenen Grenze zur Außenkante Stützmauer zu messen.

Sie müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m, gemessen von Außenseite Wand zu Außenseite Wand, aufweisen. Je Stützmauer ist eine maximale Höhenentwicklung von 0,5 m, gemessen von der sichtbaren Unterkante Mauer bis Oberkante Mauer, zulässig. Das Gelände zwischen den Mauern darf ein maximales Steigungsverhältnis von 30° aufweisen.

Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.

- Offene Abgrabungen: Offene Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Außenwandseite eine additive Lauflänge von 2,00 m nicht überschreiten. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig.

## 5.7 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Wird ein Hauptgebäude in der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebietes auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung, in der Wahl der Gauben, Zwerchbauten, Wandmaterialien und Farbe dem Vorbauenden exakt anzupassen.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### 6.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
BauGB

Bei der Erstellung von Parkbuchten der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg (F) ist als wassergebundene Decke auszubilden.

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

### 6.2 Verkehrsbegleitgrün

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.



Die zulässigen Gehölzarten und Qualitäten sind der Pflanzenliste 3 Hochstamm bäume zu entnehmen.

Die "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns verbindlich einzuhalten.

### 6.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25  
BauGB

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 35 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzenliste 1 erfolgen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Mindestbegrünung ist zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Einfriedungen gegenüber dem südlichen und westlichen Ortsrand sind auf der Seite der Privatgrundstücke geschlossen mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Strauch je 1,5 m Zaunlänge gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von mind. 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Diese zu pflanzenden Sträucher dürfen nicht auf die zu erbringende Mindestbegrünung angerechnet werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieses Bereichs unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB



Die Bepflanzungsmaßnahmen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## 6.4 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Gemäß Planzeichnung (Teil A) ist an den festgesetzten südlichen und westlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine Obstwiese zu entwickeln.

Auf der gesamten Fläche ist eine Extensivwiese durch Rasenansaat mit Wiesen- / Landschaftsrasenmischung mit Kräutern zu entwickeln. Die Fläche ist 2 mal jährlich ab Anfang Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Es sind Obstbäume mit Arten gemäß Kreissortenliste des Landkreises Schwandorf im Raster von 12 m – 15 m auf mind. 50 % der Fläche zu pflanzen.

Als Mindestqualität werden Hochstammbäume mit Stummumfang 16-18 cm, 2x verpflanzt, mit Ballen festgesetzt.

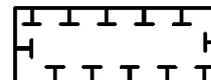
Die Anpflanzungen sind zu pflegen, in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwuchsphase mit Verbisschutz und Pfählen zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Düngung, Spritzmitteleinsatz und Umbrechen der Wiesenfläche sind nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme folgenden, spätestens in der darauf folgenden, Pflanzperiode durchzuführen.

§ 9 Abs. 1a BauGB



## 6.5 Gehölzarten und Qualitäten

### Pflanzenliste 1 Sträucher:

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

|                                     |   |                        |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| <i>Acer campestre</i>               | – | Feld-Ahorn             |
| <i>Berberis vulgaris</i>            | – | Berberitze             |
| <i>Carpinus betulus</i>             | – | Hainbuche              |
| <i>Cornus sanguinea</i>             | – | Roter Hartriegel       |
| <i>Corylus avellana</i>             | – | Haselnuß               |
| <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> | – | Weißdorn               |
| <i>Evonymus europaea</i>            | – | Pfaffenhütchen         |
| <i>Juglans regia</i>                | – | Walnuss                |
| <i>Ligustrum vulgare</i>            | – | Liguster*              |
| <i>Lonicera nigra</i>               | – | Heckenkirsche*         |
| <i>Populus tremula</i>              | – | Zitter- Pappel         |
| <i>Prunus padus</i>                 | – | Trauben Kirsche        |
| <i>Prunus spinosa agg.</i>          | – | Artengruppe Schlehe    |
| <i>Quercus robur</i>                | – | Stiel- Eiche           |
| <i>Rhamnus cathartica</i>           | – | Kreuzdorn              |
| <i>Rosa canina</i>                  | – | Hundsrose, Wildrosen   |
| <i>Salix caprea</i>                 | – | Salweide               |
| <i>Sambucus nigra</i>               | – | Schwarzer Holunder     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>             | – | Eberesche (Vogelbeere) |
| <i>Spiraea bumalda</i>              | – | Spiere                 |

|                         |   |                          |
|-------------------------|---|--------------------------|
| <i>Tilia cordata</i>    | – | Winter- Linde            |
| <i>Viburnum lantana</i> | – | Wolliger Schneeball*     |
| <i>Viburnum opulus</i>  | – | Gewöhnlicher Schneeball* |

\* Giftpflanzen gem GUV-SI 8018

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

#### Pflanzenliste 2 Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

#### Pflanzenliste 3 Hochstammbäume:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

|   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| <i>Acer platanoides</i>                         | – | Spitzahorn, in Sorten   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>                      | – | Bergahorn               |
| <i>Carpinus betulus</i>                         | – | Hainbuche, in Sorten    |
| <i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> | – | Weißdorn, in Sorten     |
| <i>Prunus avium</i>                             | – | Vogelkirsche, in Sorten |
| <i>Quercus robur</i>                            | – | Stieleiche              |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                         | – | Vogelbeere              |
| <i>Sorbus aria</i>                              | – | Mehlbeere               |
| <i>Tilia cordata</i>                            | – | Winterlinde, in Sorten  |
| <i>Juglans regia</i>                            | – | Walnuß                  |

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## **6.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

## TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Landwirtschaft

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Bei der Bepflanzung sind gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Sollten sich im Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Funktionstüchtigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

### Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

### Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nach Kenntnisstand der Stadt nicht im Altlastenkataster erfasst. Eine weitere Klärung erfolgt im Verfahren durch Beteiligung der Fachstelle am Landratsamt Schwandorf. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schwandorf, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Kampfmittel

In der Chronik von Georg Klitta – "Das Finale des Zweiten Weltkrieges in Schwandorf" – ist folgendes zu entnehmen. „... In den nächsten Tagen wurden viele Blindgänger aufgefunden. Der Acker kurz vor den Bauernhöfen in Nattermoos wurde von einer Bombenkette getroffen. ...“ Weitere Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind. Bei Erdarbeiten empfiehlt es sich daher, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.

### Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Schübelfeld West“ ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

## **Unterirdische Versorgungsleitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt oder bei der Stadt eingesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich nochmals frühzeitig vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

## **Erschließung mit Erdgas**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Erdgas durch den Versorgungsträger ist die Verlegung neuer Anschlusspunkte und Leitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

## **Erschließung mit Kabelfernsehen**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Kabelfernsehen durch die Kabel Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Leitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

## **Erschließung mit Telekommunikationsanlagen**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

## **Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder**

Auf die Notwendigkeit der Erfüllung der 26. BImSchV hinsichtlich der Anforderungen zur Errichtung und dem Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf den folgenden Planungsebenen wird hingewiesen.

## **Fernstraßen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Bundesautobahn und der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Emissionen nicht geltend gemacht werden können.

Die Baulastträger tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplans sind.

## **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **Hang-/Schichtwasser, örtliche Starkniederschläge**

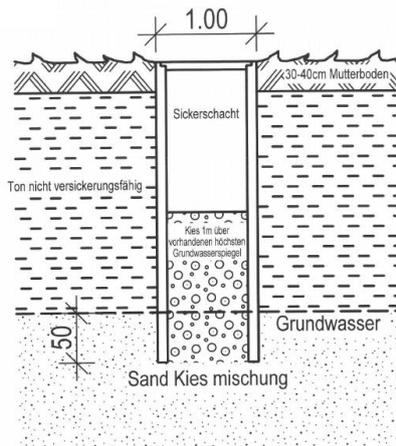
Es empfiehlt sich allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

## **Grundwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und auf die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), veröffentlicht im AIIIMBI Nr. 3/2000, hingewiesen.



Gemäß ATV-A 138 kommen zur Versickerung Lockergesteine in Frage, deren Durchlässigkeit im Bereich von  $500 - 0,05 \times 10^{-4}$  m/s liegen.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann aufgrund der Dimensionierung des Kanalsystems nicht in die städtischen Kanalleitungen eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser ist zwingend auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (vgl. hierzu beiliegendes Gutachten zur Baugrunduntersuchung der Firma Block Umweltberatung vom 14.11.2015) ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes und der Tone im Hangenden eine Versickerung ohne technische Verbesserungen nicht möglich. Es ist folglich auf den Grundstücken der Einbau eines Sickerschachts notwendig.

(Schematische Abbildung eines Sickerschachts)

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen; diese ist gem. Vorgaben der Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

### Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die immer höheren Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

### Schonender Umgang mit Boden (BBodSchG)

#### Ausführungen zum Bodenschutz/Bodenmanagement

Aufgrund der geologischen Ausgangssituation ist im Plangebiet mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Dies stellt auch die Übersichtsbodenkarte 1:25000 des LfU dar.

Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen von Bodenmaterial im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerfen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, Bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die fachgerechte Ausführung ist zu kontrollieren.

Es wird eine max. Höhe von 2m für Oberbodenmieten und maximal 4m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln- den, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witte- rungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfäche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Evtl. sind bereichsweise aufgrund der geologischen Ausgangssituation (Grundwasser, toniges Material) bauliche Einschrän- kungen notwendig. Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung. Insbesondere gilt es ein Augenmerk auf die ggf. fachgerechte Entsorgung von tonigem Boden zu legen.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmeldepflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden. (siehe Art. 46 Abs. 4 BayBO).

### **Erschließung der Privatgrundstücke und Ausstattung im öffentlichen Raum**

Die Erschließung der privaten Grundstücke wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung der Stadt verbindlich festgelegt. Eine nachträgliche Verlegung/ Anpassung von baulicher Ausstattung des öffentlichen Raumes und Erschließung der Privatgrundstücke ist zu Lasten der Allgemeinheit nicht möglich.

### **Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke**

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmä- ßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Sat- zung verwiesen wird, bei der Stadtverwaltung während der üblichen Dienststunden einzuse- hen.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessun- gen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermes- sungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) mit Stand Dezember 2014 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späte- ren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht.

## TEIL D: BEGRÜNDUNG

### VORBEMERKUNGEN

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

Bei der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Grundsätzliches Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Über dies soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Aufstellung soll das sog. Regelverfahren mit den Beteiligungsschritten nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB Verwendung finden, während dieser die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt und bewertet werden. Durch den Plangeber werden die ermittelten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Dieser Erkenntnisprozess kann erforderlichenfalls zur Ergänzung, Anpassung, Zielkorrektur oder Neuausrichtung führen. Dies ist vom Gewicht abhängig zu machen.

Es findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

# 1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben knapp 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km<sup>2</sup>.

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

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



Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der B 15 (Regensburg – Hof) und B 85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.), der Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ÖPNV-Netz.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie und in der Automobilzulieferung zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotential.

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

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

Seit dem Herbst 2007 unterstützt die Stadt Schwandorf Familien und andere Haushalte mit Kindern beim Erwerb eines städtischen Baugrundstückes und der damit verbundenen Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum. Die Förderung sieht die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 5.000,00 € je Kind vor. Dies i.V.m. o.g. Rahmenbedingungen machen die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Wohnstandort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

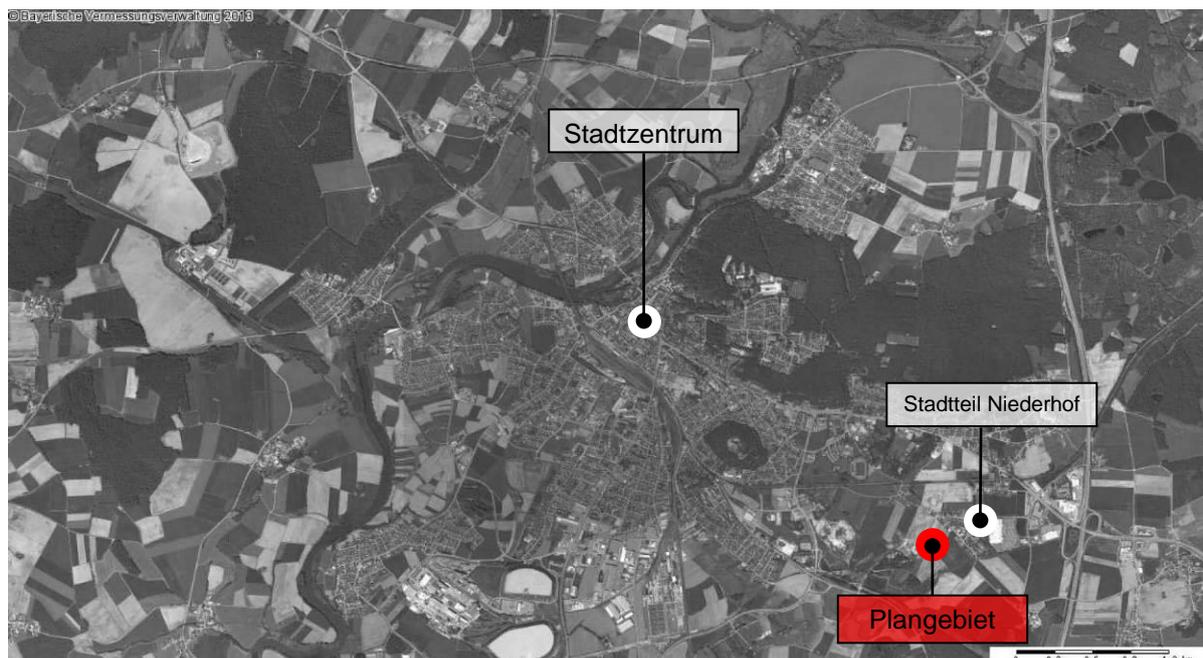
Die wohnbauliche Entwicklung Schwandorfs soll schwerpunktmäßig im Bereich der Kernstadt und ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile (Fronberg, Kronstetten, Niederhof) erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen weiter eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nahe und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.

## 2. Beschreibung des Baugebiets

### 2.1 Räumliche Lage im Gemeindegebiet / Umgriff

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral- westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Weizsach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

Das Plangebiet "Schübelfeld West" befindet sich im östlichen Stadtgebiet am südwestlichen Ortsrand des Stadtteil Niederhof. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4 ha.



#### Flächenbilanz des Plangebiets

|   |  |                             |                 |
|---|--|-----------------------------|-----------------|
| Geltungsbereich Gesamt:                 |  | <b>40.542 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| Wohnbauflächen                          |  | 24.873 m <sup>2</sup>       | 61,4 %          |
| WA 1                                    |  | 17.369 m <sup>2</sup>       | 42,8 %          |
| WA 2                                    |  | 7.504 m <sup>2</sup>        | 18,6 %          |
| Straßenverkehrsflächen                  |  | 6.417 m <sup>2</sup>        | 15,8 %          |
| <i>Straße</i>                           |  | 5.296 m <sup>2</sup>        | 13,1 %          |
| <i>Landwirtschaftlicher Weg</i>         |  | 337 m <sup>2</sup>          | 0,8 %           |
| <i>Fußweg</i>                           |  | 784 m <sup>2</sup>          | 1,9 %           |
| Versorgungsflächen                      |  | 26 m <sup>2</sup>           | 0,1 %           |
| Grünflächen öffentlich                  |  | 8.220 m <sup>2</sup>        | 20,8 %          |
| <i>Straßengrün (Inseln Wendehammer)</i> |  | 626 m <sup>2</sup>          | 1,6 %           |
| <i>Ausgleichsflächen</i>                |  | 7.612 m <sup>2</sup>        | 19,2 %          |
| Grünflächen privat (Pflanzbindung)      |  | 1.006 m <sup>2</sup>        | 2,5 %           |

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (rechtswirksam seit 12. April 2010) sind Wohnbauflächen im Südwesten von Niederhof mit einer Gesamtgröße von etwa 6,9 ha für ca. 145 WE Einwohner vorgesehen. Diese doch relativ große Ausweisung von Wohnbauflächen wird u.a. begründet durch den rechnerisch nachgewiesenen großen Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt. Da die ermittelten Brachflächen im Stadtgebiet nur sehr bedingt aktiviert werden können und Ausweisungen an anderen Stellen im Stadtgebiet teils aufgrund von Lärmkonflikten oder verschiedenen räumlichen Gegebenheiten kaum möglich sind, hat man sich in der Aufstellung des FNP auf die Ausweisung von neuen Siedlungsschwerpunkten konzentriert. Einer dieser neuen Siedlungsschwerpunkte ist nicht zuletzt wegen der günstigen Infrastruktur der Standort Niederhof.

Näheres zu dieser vorbereitenden Bauleitplanung siehe Punkt 3.2.

Als erster Realisierungsschritt dieser Neudarstellung im FNP wurde der südliche Bereich als Baugebiet „Schübelfeld Süd“ durch einen vorhabenbezogener Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dieser Bauleitplan trat am 23.05.2013 in Kraft. Die Fläche des Baugebietes Schübelfeld – Süd umfasst ca. 3 ha, es werden ca. 30 Parzellen definiert. Das Baugebiet Schübelfeld – Süd grenzt im Osten direkt an das nun zu beplanende Baugebiet „Schübelfeld-West“ an.

## 2.3 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut und intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Schutzgebiete nach BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. Amtlich kartierte Biotope sowie Biotoptypen nach Biotopkartierung Bayern liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umfeld nicht vor. Hochwertige Lebensräume liegen nicht vor. Populationen von artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten nach Begehung und der dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung vorliegenden Aktenlage nicht festgestellt werden. Besondere Bodenfunktionen sowie klimatisch relevante Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

*Vgl. hierzu auch Teil E (gesonderter Teil - Umweltbericht).*

## 2.4 Topographie

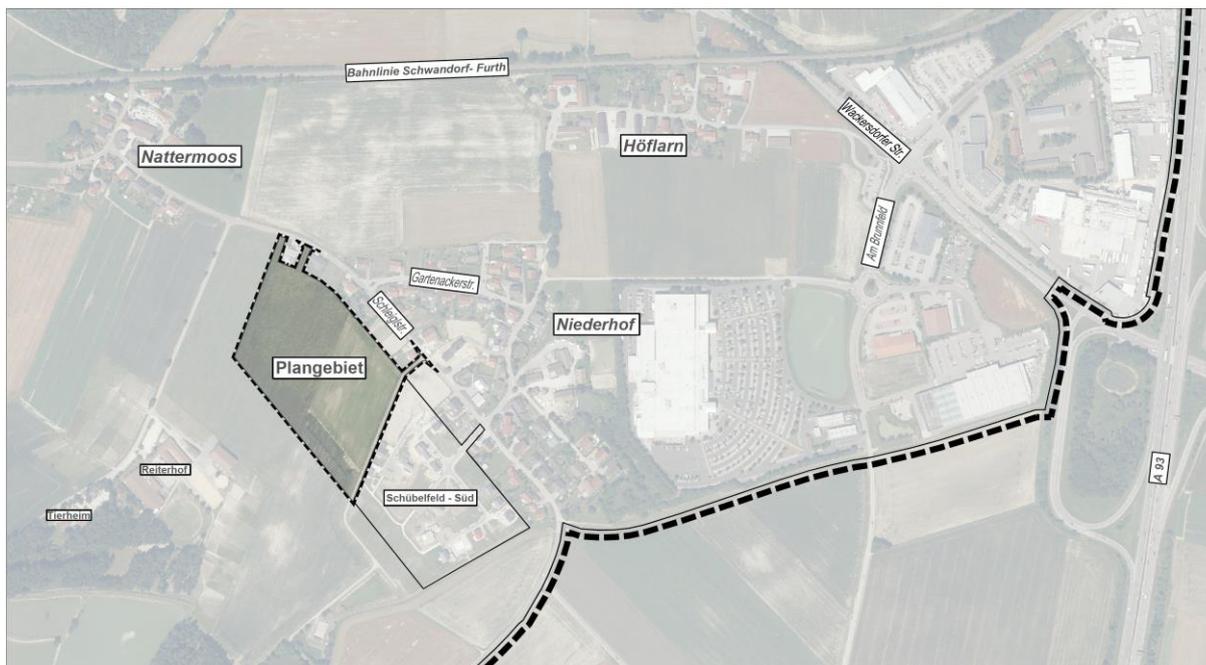
Das Gelände ist relativ gleichmäßig nach Südwest geneigt.

Dabei liegen die Bestandshöhen bei:

- ca. 363,5 m ü.NN an der Schleiglstraße (nördliche Grenze des Plangebiets) und
- ca. 360,0 m ü.NN an der südlichen Grenze des Plangebiets

Dies entspricht einer Durchschnittsneigung von etwa 1,13 %.

## 2.5 Umgebungssituation



Luftbild Lage Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden-Osten von der Schleiglstraße und privaten Grundstücken mit teils bestehender Bebauung
- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche
- im Süd-Osten von privaten Grundstücken mit teils bereits bestehender Bebauung (Baugebiet Schübelfeld – Süd)
- im Westen von landwirtschaftlicher Fläche.

Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. In etwa 120 m südwestlicher Entfernung besteht ein Reitzentrum, dahinter liegt ein Tierheim. Östlich befindet sich ein Sondergebiet Handel (Entfernung ca. 350 m).

## 2.6 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Ortschaft Niederhof ist über verschiedene Verbindungsstraßen erreichbar:

Von Osten kommend - aus Wackersdorf oder über die Autobahn BAB A 93 Ausfahrt Schwandorf – Mitte - erreicht man Niederhof abweigend von der Wackersdorfer Straße auf der Höflarner Straße (durch eine Unterführung unter der Bahnlinie SAD – Furth im Wald so wie die Ortschaft Höflarn).

Von Westen kommend – aus der Schwandorfer Innenstadt – erreicht man Niederhof zum einen über die Wackersdorfer Straße abweigend in die Hoher-Bogen-Straße und den Kreuzbergweg nach Nattermoos folgend, hier abweigend in die Schleiglstraße.

Zum anderen erreicht man Niederhof von der Innenstadt oder dem Stadtsüden kommend über die Steinbergerstraße abbiegend in die Hoher Bogen-Straße, die Straße Am Sollring oder weiter östlich über die hier nach Norden führende Schleiglstraße.

Es ist davon auszugehen, dass sich der vom neuen Baugebiet verursachte Ziel- und Quellverkehr relativ gleichmäßig auf diese bestehenden Ortsverbindungsstraßen in alle Richtungen verteilen wird. Dies darf zum einen deshalb angenommen werden, da es keine groß

ausgebaute Hauptzufahrt zur Ortschaft Niederhof gibt, zum anderen werden auch die Zielorte der künftigen Bewohner verteilt liegen: Versorgungseinrichtungen befinden sich westlich und östlich der Ortschaft, Arbeitsplätze werden über die Autobahn im Osten angefahren bzw. befinden sich wohl westlich oder südlich des Baugebietes im Stadtgebiet, ebenso liegen Schulen und sonstige Infrastruktureinrichtungen ebenfalls sowohl im Stadtgebiet bzw. über die Autobahn erreichbar in anderen Regionen verteilt.

Das Baugebiet Schübelfeld – West soll ebenso wie das bereits rechtskräftig ausgewiesene angrenzende Baugebiet Schübelfeld – Süd eine Erweiterung der Ortschaft Niederhof bilden. Das Baugebiet muss sich daher zur bestehenden Ortschaft hin orientieren. Somit sollten die Zufahrten ins Baugebiet städtebaulich sinnvoll von der Ortsmitte ausgehend, also von Nord-Osten her, abzweigend von der Schleiglstraße platziert werden.

Zusätzliche Erschließungen sind von Osten und Süden kaum möglich beziehungsweise nicht sinnvoll:

Östlich liegt das Baugebiet Schübelfeld-Süd welches keine Anbindung nach Westen vorsieht. Lediglich die Anbindung einer Fußwegverbindung im Süd des Baugebietes „Schübelfeld – Süd“ ins neue Baugebiet „Schübelfeld – West“ ist vorgesehen und sollte auch dringend angebunden werden.

Eine Erschließung des Planungsgebietes von Süden ist städtebaulich nicht zielführend. Aufgrund der südlich der Ortschaft befindlichen Nutzungen Reitzentrum und Tierheim ist eine weitere Ausdehnung der Ortschaft Niederhof nach Süden auch über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinaus nicht möglich und auch nicht wünschenswert. Somit sollte im Süden der geplanten Ausweisung ein qualitativ hochwertiger Ortsrand mit entsprechender Eingrünung zu den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgebildet werden. Dies entspricht auch der vorbereitenden Planung im Flächennutzungsplan. Die Durchschneidung dieses Ortsrandes mit einer Zufahrt wäre nicht sinnvoll.

Somit wurde neben der grundsätzlich zu präferierenden Erschließung von Nord-Osten her in der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes geprüft, ob eine (zusätzliche) Erschließung von Westen her sinnvoll ist. (siehe unter Punkt 5.3 dieser Begründung)



Die Erschließung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Planungsgebiet von Nordosten her ist bereits abzweigend von der Schleiglstraße durch zwei Zufahrten mit trompetenförmiger Ausbildung vorhanden. Aktuell werden damit die landwirtschaftlichen Flächen auf dem Planungsgebiet und südlich davon erschlossen. Bei der östlicheren Zufahrt handelt es sich um einen Flurbereinigungsweg.

Diese beiden Zufahrten samt ihren Einmündungsbereichen sind mit 8,5 bzw. 6,5 Metern ausreichend dimensioniert um als Zufahrten für das neue Wohngebiet verwendet werden zu können.

Das Baugebiet würde über diese Zufahrten auch gut an das bestehende Erschließungsnetz der Ortschaft Niederhof angeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich ca. 200 m östlicher Entfernung und ist auf direktem Wege fußläufig erreichbar. Von dort aus besteht eine Verbindung in die Kernstadt.

Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist über das bestehende Netz gegeben.

Eine Untersuchung von geeignet erscheinenden Erschließungsvarianten wird unter Punkt 5.3 dieser Begründung ausführlich dokumentiert und die Auswahl der in der vorliegenden Planung beschriebenen inneren Erschließung ausführlich erläutert.

## 2.7 Erholung

Eine öffentliche Frei- und Grünfläche mit Ausgleichs- und Erholungsfunktion befindet sich im östlich anschließenden Plangebiet "Schübelfeld Süd", im direkten Anschluss an den Geltungsbereich, getrennt durch den vorhandenen Flurbereinigungsweg. Diese Fläche ist aufgrund der Anlage letztes Jahr noch im Aufbau befindlich und wird den angestrebten Habitus erst mittelfristig erreichen. Der Flurbereinigungsweg hat im Wesentlichen verbindende Funktion für die Bewirtschaftung der südlichen Fluren und in untergeordneten Teilen für die Naherholung, da weiterführende Verbindungsstrukturen z.T. unterbrochen sind. Wanderwege sind nicht vorhanden.

## 2.8 Weitere Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastung ist eine mögliche Immission durch Gerüche durch den nahe gelegenen Reiterhof zu sehen. (vgl. hierzu Punkt 8). Auch können partiell Schallimmissionen durch den Sportbetrieb und das dahinterliegende Tierheim auftreten. Auch können von den landwirtschaftlichen Produktionsflächen zeitweise Emissionen im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung ausgehen.

Weitere Belastungen wie Erschütterungen, Lärmbelastungen oder elektromagnetischen Feldern können durch die nördlich verlaufende Bahnlinie Schwandorf- Furth im Wald entstehen.

## 2.9 Sozialstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird von sehr unterschiedlichen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Zahl der Kinder und die steigende Lebenserwartung sind ebenso bestimmende Faktoren wie die Wanderungsbewegungen aufgrund vorherrschender positiver oder negativer Rahmenbedingungen. Diese Veränderungen sind grundlegend und nach derzeitigen Prognosen mittelfristig dauerhaft. Sie werden bereits heute in unserer Gesellschaft immer stärker spürbar. Der demografische Wandel stellt somit eine große Herausforderung für Politik, Verwaltung, Wirtschaft und jeden Einzelnen unserer Gesellschaft dar. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird ein Standort im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen nur erfolgreich sein, wenn er über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.

Im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt und wird sich weiter stark verändern. Bei der Bevölkerungsentwicklung öffnet sich in der Bundesrepublik wie auch im Freistaat Bayern die Schere zwischen den Regionen. Vor allem in

strukturschwächeren Räumen nimmt die Bevölkerung bei überdurchschnittlichem Anstieg des Anteils älterer Menschen ab. Der demographische Wandel wirkt sich so zunehmend auf die Tragfähigkeit sozialer und technischer Infrastrukturen wie etwa Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen für ältere Menschen aus. Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu.

Generell lässt sich feststellen, dass die Menschen in den hochtechnisierten Ländern älter und die geborenen Kinder mit jeder Generation weniger werden. Auch wird die Gesellschaft aufgrund der Zuwanderung von Migranten mit unterschiedlichen Bildungsvoraussetzungen vielfältiger.

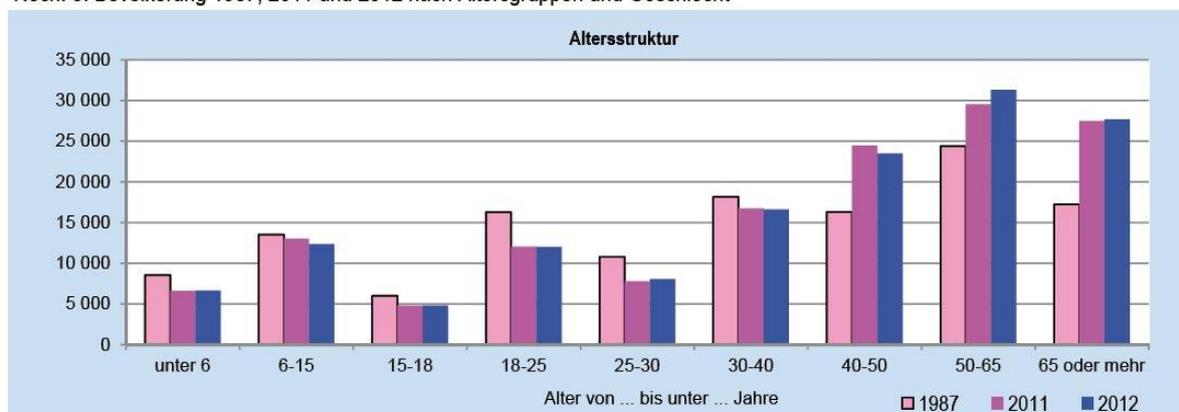
Unterschiedliche soziokulturelle Strukturen und geographische Gegebenheiten können und sollen nach dem LEP nicht nivelliert werden. Es geht vielmehr darum, Chancengerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und Potenziale. Dies beinhaltet angesichts der Herausforderungen durch den demographischen Wandel u.A. dass eine bedarfsgerechten Steuerung der Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Zahl anzustreben ist.

Gemäß Statistik kommunal 2015 für die Große Kreisstadt Schwandorf herrschen in Schwandorf überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse. Das Gro ist dem gut bürgerlichem Milieu im mittleren Einkommenssegment zuzuordnen. Der Anteil von ausländischen Mitbürgern liegt bei 3,0 %.

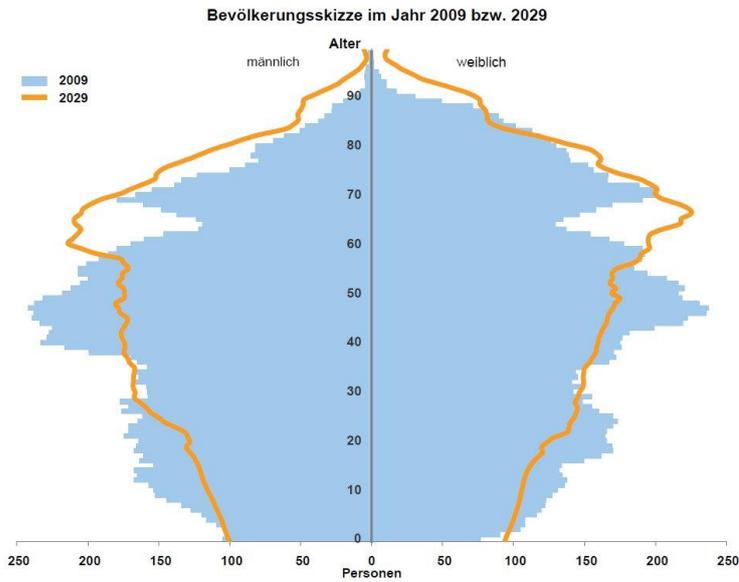
Bei der Altersstruktur überwiegt der Anteil der 40 – 65 Jährigen (vgl nachfolgendes Balkendiagramm Altersstruktur Statistik kommunal 2013).

**09 376 Schwandorf**

Noch: 3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2012 nach Altersgruppen und Geschlecht



Mit einer Verschiebung der Altersstruktur des Bevölkerungsgroßteils zwischen 55 und 75 Jahren ist bis zum Jahr 2029 zu rechnen (vgl nachfolgendes Diagramm Demographiespiegel Bayern, Stadt Schwandorf).



Den größten Anteil am vorhandenen Wohnraum im Umgriff stellen eigengenutzte Immobilien in Form von Einzel-, oder Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau zur Miete haben im Stadtgebiet eine eher untergeordnete Rolle, sind aber vereinzelt vorhanden. Segregationstendenzen sind hierbei nicht wesentlich gegeben oder zu besorgen.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

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

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 und dem Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Dies wird durch die Stadt erfüllt.

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

Das **LEP 2013** nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. z.T. auch in die vorbereitende Bauleitplanung durch das LEP 2006 eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 Demographischer Wandel

###### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern

**(G)** Die Abwanderung 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 *Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

#### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.1 Klimaschutz

**(G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere Durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

#### 2.2 Gebietskategorien

##### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 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

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

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

### 4 Verkehr

#### 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

##### 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

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

#### 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

**(G)** Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

#### 4.2 Straßeninfrastruktur

**(G)** Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

### 5 Wirtschaft

#### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

##### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

**(G)** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### 7.2 Wasserwirtschaft

##### 7.2.1 Schutz des Wassers

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

Der **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele sowie Grundsätze, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

#### A I Übergeordnete Ziele

1 Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Zu 1 Regionalplanung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die im Planungsraum leben. Sie ist dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionsteilen verpflichtet. Es ist ihre Aufgabe, in der Region als Ganzes und in ihren Teilräumen dazu beizutragen, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit besser verwirklicht werden kann und dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

#### B II Siedlungsentwicklung

##### 1 Siedlungsstruktur

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

Zu 1.1 Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2, das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vor-

*rang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.*

*Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.*

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

*Zu 1.3 Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen in der Region um das Oberzentrum Amberg in Verbindung mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, um das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab sowie um das Mittelzentrum Schwandorf in Verbindung mit dem Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte-Haidhof/ Teublitz.*

*Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes.*

*Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind. Dort bestehen in der Regel günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bereitstellung von Grundversorgungseinrichtungen und von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Siedlungskonzeption begünstigt den Erhalt ausreichend großer Freiflächen, die wichtige Erholungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktionen erfüllen. Aus diesem Grund sieht der Regionalplan insbesondere für Gebiete mit verstärkter Siedlungsentwicklung den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (regionale Grünzüge, Trenngrün) vor (vgl. B I 4).*

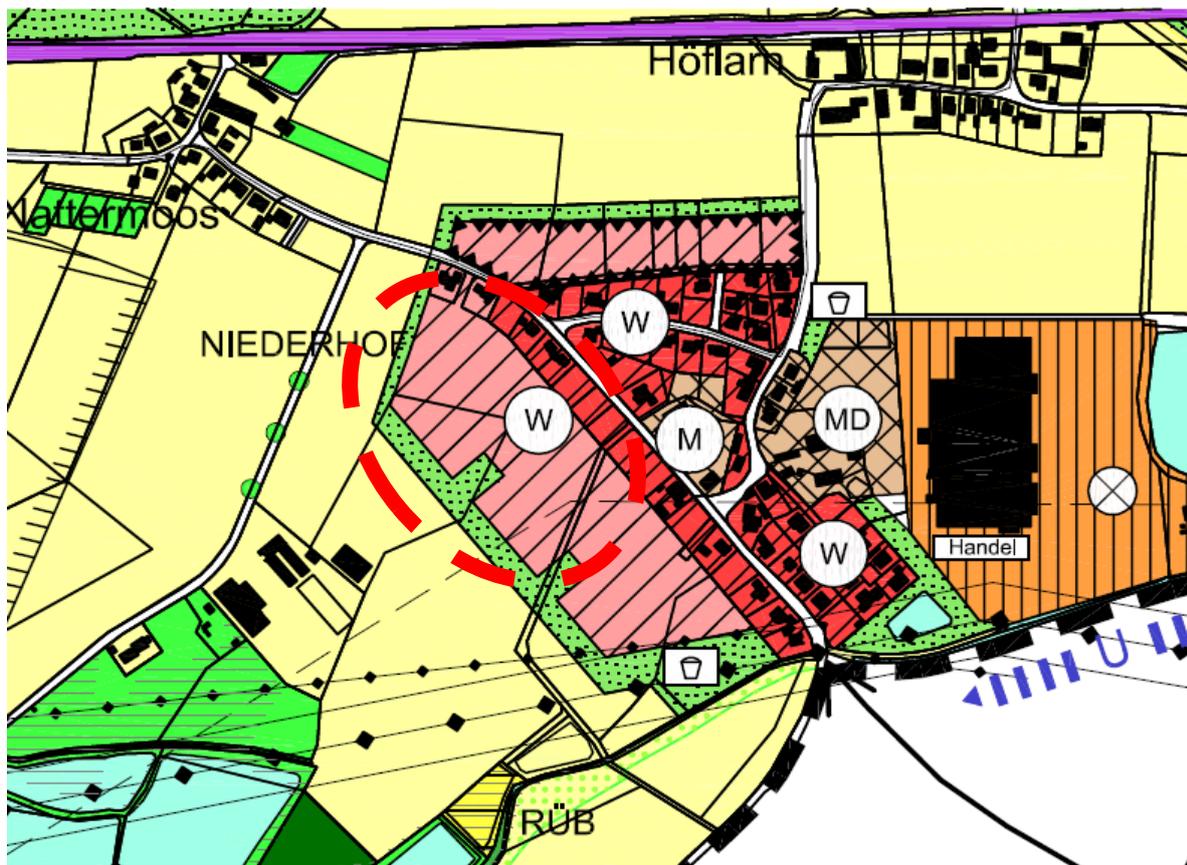
*Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.*

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem.§ 6 Abs.5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht u.a. hier Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor.

Das Plangebiet "Schübelfeld West", Niederhof wird hier nach gebotener Planungsschärfe gem. § 5 Abs.2 BauGB u. § 1 Abs.1 BauNVO als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Ferner formuliert der vorbereitende Bauleitplan das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung der als Arrondierungsmaßnahme gedachten Entwicklung. Der Integrierte Landschaftsplan sieht eine Ortsrandeingrünung in den südlichen und westlichen Randbereichen vor. Ferner soll eine Verzahnung mit dem Landschaftsfreiraum durch Einfließen durch Grünstrukturen hin zum freien Landschaftsraum im Süden generiert werden (vgl. nachfolgender Auszug aus der wirksamen FNP- Darstellung).

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 18.03.2010

## 4. Planungsziele

### 4.1 Nutzung und baulicher Bestand

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche soll zugunsten einer arrondierenden, vorwiegend wohnbaulichen, Entwicklung des Stadtteils Niederhof aufgegeben werden.

Dieses Vorgehen entspricht in Teilen u.A. den Zielsetzungen des LEP wonach vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden soll.

Die Ausweisung von Bauland an einem leistungsfähigen Verkehrsweg schafft Potentiale für eine geordnete Siedlungstätigkeit an dieser Entwicklungsachse. Sie kann zudem als Instrument angesehen werden, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da durch diese Ausweisung Bauland (ca. 49 Parzellen) an einem Standort auf dem Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn (Verbindung zu den Oberzentren Regensburg und Weiden), sowie zum Stadtzentrum von Schwandorf und durch die fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen am Brunnfeld, äußerst attraktiv ist.

Außerdem kann sie als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise beitragen.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand.

Gemäß FNP soll der Anteil von Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern am Gesamtbedarf neuer Wohneinheiten bis 2020 mit 80% veranschlagt werden.

Im Ergebnis lassen sich folgende Potentiale am Standort festhalten :

- günstige räumliche Zuordnung zur Kernstadt,
- Wohnsiedlungscharakter der ganzen Ortschaft,
- Flächenreserven in ausreichendem Umfang,
- attraktive landschaftliche Umgebung des Stadtteils,
- günstige Anbindung an das Fernstraßennetz (B 85, A 93),
- hochwasserfreie Lage
- Arrondierung des südlichen Ortsrandes

Die genannte, städtebaulich begründete Situation, welche sowohl orts- und landschaftsplanerische Belange betreffen, erfordert nach Abwägung der Eigentumsbelange die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung mit einer funktionsfähigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die langfristigen städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 87 "Schübelfeld West" Niederhof gesichert werden.

## 4.2 Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsflächen und unter Ausnutzung der vorhandenen Straße "Schleiglstraße", das Plangebiet an das örtliche System anzubinden. Die Aufrechterhaltung der bislang bestehenden Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist weiterhin gewährleistet: Der jetzige Flurbereinigungsweg wird in einem kurzen Teilstück aufgestuft zur Ortsstraße und der bisherige Verlauf des Weges geringfügig verschoben. Abzweigend von der Erschließungsstraße führt ein neuer landwirtschaftlicher Weg wieder auf den Flurbereinigungsweg zurück. Die Wegverbindung ist somit weiterhin ungehindert möglich.

Die innere Erschließung soll primär durch eine Ringstraße und sekundär durch hiervon abzweigende Stichstraßen mit Wendeanlagen geschichtet umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist somit im Plangebiet durchgängig gewährleistet.

Die Wendeanlagen im Baugebiet gewährleisten zudem durch die Gehölz bestandenen Mittelinseln i.V.m. den straßenflankierenden Bäumen eine Grünverbindung des Baugebiets zum südlichen Erholungsraum und schaffen so einen harmonischen Abschluss des Stadtteils durch einfließende öffentliche Grünstrukturen.

Zur innergebietlichen Beruhigung sind die zu bauenden Straßen als Verkehrsmischflächen ohne Hochborde vorgesehen. Die Ausbildung von versetzten Parkbuchten beruhigt ferner den Durchgangsverkehr und stützt die Zielsetzung einer innergebietlichen Beruhigung in Ortsrandlage.

## 4.3 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gebotenen Bedarf soll ausreichend dichter Raum mit einer Überleitungsfunktion zum angrenzenden Grünraum entstehen. Planerisches Ziel im landschaftsräumlichen Kontext ist demgemäß die Baumassen so in die Umgebung zu integrieren, dass die natürliche Umwelt geschützt und die aneinandergrenzenden Nutzungen aufeinander abgestimmt werden. Dem künftigen, Ortsrand und einer wirkungsvollen Plangebietsdurchgrünung kommt hierbei große Bedeutung zu. Es soll ein gestalterisch- und funktioneller Übergang zwischen Siedlung und Landschaft entstehen, welcher eine Einbindung der Baumassen als harmonisches Ganzes ermöglicht. Der Bereich soll als einheitlich- funktionelles Gefüge wahrgenommen werden um neuen Lebensraum zu schaffen, mit dem sich die Bürger identifizieren und in dem sie sich wohlfühlen können.

## 4.4 Erholung

Zusätzliche öffentliche Erholungsflächen sollen im Rahmen der Planung im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Hier soll ein begrünter Gürtel um das Baugebiet entstehen, der durch die geplante Durchwegung auch den angrenzenden Grün- und Erholungsraum anbindet.

Auch die Erholungsfunktion auf den neu zu entwickelnden privaten Grünflächen soll künftig gegeben sein.

Zur Steigerung des Naherholungswertes der umgebenden Landschaft und zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets sind im Südwesten und –osten öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese wurden als Ausgleichsfläche mit in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz (vgl. Umweltbericht) einbezogen. Bauliche Anlagen sind in den Grünstreifen nicht zugelassen.

## 4.5 Naturhaushalt / Vegetation und Biotopfunktion

Die vorhandenen, angrenzenden Grünstrukturen (Ortsdurchgrünung) sollen erhalten und innerhalb des Planungsbereiches durch eine überwiegend potenzielle natürliche Vegetation ergänzt werden, um so einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

Weiteres Ziel ist es, auf Flächen, die für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden, eine ökologische Aufwertung zu erreichen. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Generellen angestrebt.

## 4.6 Infrastruktur

Durch die nach Regionalplan zugewiesenen Funktionen hat Schwandorf die Aufgabe, die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Durch die Lage am gewählten Standort bestehen günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit. Insbesondere die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt und gestärkt werden. Durch eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet, insbesondere in gut angebundenen Lagen, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet.

## 4.7 Wirtschaft

Das Potenzial am Standort ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes vorwiegend in einer wohnbaulichen Entwicklung zu suchen. Ziel des Bebauungsplanes ist es gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. diese zu erhalten. Er soll dazu beitragen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zu sorgen. Dies entspricht auch dem planerischen Grundsatz einer Harmonisierung zur Vermeidung von Missverhältnissen zwischen Wohnen und Arbeiten. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinde trägt über dies dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen. Beschränkungen hinsichtlich einer konkurrierenden gewerblichen Nutzung und Funktion, der Vorrang einzuräumen wäre, bestehen am Standort nicht. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum entgegen. Dies trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden, da günstige Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit am Standort bestehen. Es wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten, da mehr humane Ressourcen Arbeitsortnah zur Verfügung gestellt werden können. Ferner kann so eine Steigerung der Kaufkraft im Nahum-

feld generiert werden. Durch die Auslastung bzw. Ausbau von Infrastruktureinrichtungen können Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert bzw. geschaffen werden.

## 4.8 Sozialstruktur

Gemäß Erkenntnissen und Ausführungen der Vorbemerkung und der Erhebungen zur Sozialstruktur am Standort (Punkt 2.8) herrschen generell in der Stadt Schwandorf, bedingt durch die räumliche Lage, positive Rahmenbedingungen mit überwiegend ausgeglichene Sozialverhältnisse ohne größere Segregationstendenzen. Nach den Prognosewerten ist jedoch eine altersstrukturelle Verschiebung hin zu einem relativ hohen Anteil der Rüstigen zu erwarten, welcher es u.A. zu begegnen gilt.

Basierend auf den Erkenntnissen seit der Nachkriegszeit ist festzustellen, dass sog. Einfamilienhausgebiete nach Schaffung einem etwa 30 bis 40 jährigen Zyklus unterworfen sind, bis diese durch neue Nutzer "revitalisiert" werden. Der Nutzertypus ist hierbei überwiegend Homogen. Ziel dieser Ausweisung ist daher die Schaffung von Wohnraum für diese Nutzergruppen auf auskömmlichem Raum. Durch die Variationsmöglichkeit von Grundstücksgrößen, frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Wohneinheiten, gesteuert durch ein Höchst- und Mindestmaß, soll ein möglichst breites Spektrum hinsichtlich des Alters, der Familiengröße und sozialer Verhältnissen angesprochen werden. Dies begünstigt insgesamt heterogene Bedingungen und erzeugt Anreize für soziostrukturelle Migration.

Weiter kann diese Neuausweisung als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da dieses Bauland an einem Standort auf den Markt kommt, der für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zum Stadtzentrum attraktiv ist.

## 4.9 Gender Mainstreaming

Das Ziel der Gender gerechten Stadtplanung ist eine gleichstellungsorientierte Planung, die räumlichen Angebote und Alltagssituationen für Frauen und Männer, Mädchen, Jungen, Seniorinnen und Behinderte in unterschiedlichen Lebenssituationen schafft. Es sind gleiche Möglichkeiten zur Aneignung und Nutzung von Räumen herzustellen.

| <b>Checkliste Bebauungsplanung</b>                          |  |
|---|--|
| <b>Funktionsmischung/<br/>Vermeidung von Monostrukturen</b> |  |
| Gemischte Stadt- und Quartierstruktur                       | Zulässig sind im Baugebiet:<br>Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe |
| Ausweisung von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten          | Netzartige Struktur von Freiräumen:<br>Wohnungsnah Grünflächen<br>Wohnungsnah Sport- und Freizeitflächen (Sepp- Simon- Stadion und Erlebnisbad)  |
| Sicherung wohnungsnaher Versorgung                          | Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtung im benachbarten Sondergebiet „Am Brunnfeld“  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Nutzungsqualität des Wohnumfeldes/<br/>Nutzungsvielfalt des Außenraumes</b>  |  |
| Wohnungsnahen Erholungsraum sichern   | Grün- und Sportflächen in 5- 10 Gehminuten Entfernung  |
| Frei- und Grünflächen mit flexibler Nutzbarkeit   | Grünflächen vielfältig nutzbar (Aufenthalt, Erholung unter Baumschatten, Kommunikation, Rückzug)   |
| Private Freiflächen   | Grundstückgrößen ausreichend groß zur qualitativollen Nutzbarkeit  |
| Lage der wohnungsbezogenen Freiflächen  | In sonniger/ halbschattiger Lage   |
| Fläche für Gemeinschaftsanlagen   | Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen (Ausgleichsflächen) als Begegnungs- /Kommunikationsort   |
| Kinderspielplätze   | in 5- 10 Gehminuten Entfernung   |
| Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe   | In ausreichender Zahl vorgeschrieben   |
| <b>Gebäudestrukturmischung/<br/>Soziale Mischung</b>  |  |
| Mischung- unterschiedlicher Bau- und Wohnungsformen   | Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Doppelhausbebauung.<br><br>Gemischte Alters- und Sozialstruktur, ermöglicht den Aufbau eines sozialen Netzes  |
| <b>Erreichbarkeit und Mobilität</b>   |  |
| Wegeführung: Straßen-/Wegenetz, ÖPNV  | Differenzierte Wegeführung, Rad-, Fußwege parallel zu Straßen  |
| Erreichbarkeit von Arbeitsstätten   | Anbindung an übergeordnetes Straßennetz und ÖPNV vorhanden   |
| Erreichbarkeit von:<br>Allgemeinen Versorgungseinrichtungen/Infrastruktureinrichtungen<br>Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, KiTas, etc)<br>Grün- und Freiflächen<br>Spiel- und Sporteinrichtungen | in 5- 10 Gehminuten Entfernung bzw. über die Anbindung an den ÖPNV<br><br>(gute Erreichbarkeit erleichtert die Vereinbarkeit von Familien- und Versorgungsarbeit, ermöglicht das selbstständige Unterwegs sein von Kindern. Ältere oder behinderte Menschen sind auf eine gute Erreichbarkeit ohne PKW angewiesen. |
| Anbindung an die Innenstadt   | Anbindung durch den ÖPN  |
| Vernetzung der Freiräume, Übergänge zwischen einzelnen Quartieren sichern   | Durchlässigkeit der Gebiete durch übergeordnete Fusswege innerhalb der Ausgleichsflächen → Anbindung an das benachbarte Baugebiet  |

|  |  |
|--|--|
|  | "Schübelfeld Süd" und den Erholungsraum  |
| <b>Sicherheit durch bauliche Gestaltung/ Übersichtlichkeit</b> |  |
| Übersichtlichkeit schaffende städtebauliche Struktur           | Raumbildende Bauweise  |
| Schaffung eindeutiger Straßenräume                             | Gebäudeanordnung, die Orientierung ermöglicht  |
| Überschaubare Grundstückseinfriedungen                         | Höhe entsprechend der dahinter liegenden Nutzung begrenzt, um Sichtbeziehungen zu ermöglichen  |
| <b>Sicherheit der Verkehrswege</b>                             |  |
| Minimierte Fahrbahnbreiten im Wohngebiet                       | Platzsparende Anlage von Mehrzweckstreifen im Fahrbahnbereich  |
| Wegeführung angenehm und sicher                                | Haupt- und Nebenwege mit Wahlmöglichkeiten (unterschiedliche Tag- und Nachtwege): Fusswegeverbindung innerhalb der Ausgleichsflächen und entlang der Verkehrsachse |

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee / Konzeption

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und zur Herstellung eines kohärenten Ortsrandes.

Bedingt durch die Lage am Ortsrand mit dem Schwerpunkt Wohnen werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe, größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen zu vermeiden. Ferner verlangen diese meist andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, welche sich schwer mit der Zielsetzung eines möglichst ruhigen und einheitlichen Ortsrands vereinbaren lassen.

Die Herstellung des Ortsrands und der Übergang in die freie Landschaft, wird über eine öffentliche, gliedernde Grünfläche im Süden und Westen gesichert. Die festgesetzten Pflanzungen begünstigen die Einbindung in das Landschaftsbild und tragen zur Steigerung des Erholungswertes bei. Die Durchgrünung der Straßen gliedert den öffentlichen Raum und ermöglicht kleinklimatische Gunsträume.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Raumbildung und Ordnung. Dennoch verbleibt durch die großzügig gefassten Baugrenzen die Möglichkeit, das Baurecht flexibel auszugestalten.

Eine Überschreitung der Baugrenze auch in geringfügigem Ausmaß, wie in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig, wird hiermit ausgeschlossen.

Begründet wird dieser Ausschluss mit der planerisch gewollten Ausbildung einer Vorgartenzone, um in dem entsprechend dicht bebauten Gebiet auch im Straßenraum keine Enge, sondern Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen. Zudem kann so das Privatgrundstück auch auskömmlich zum Parken und lagern etwaiger Gerätschaften genutzt werden, ohne den Straßenraum hier belasten zu müssen.

Aus diesem Grund wird auch das straßenseitige Einfrieden der privaten Grundstücke untersagt. Zum einen kann so die Freihaltung notwendiger Stellplatzflächen und ein auskömmliches Angebot an zusätzlichen Parkflächen für Besucher gewährleistet werden, ohne sicherheitstechnisch problematische Wartezeiten im Straßenraum. Zum anderen wird die Vorgartenzone so durch die entstehenden Vor- und Rücksprünge harmonisch gegliedert wodurch eine Aufwertung des relativ dicht bebauten neuen Quartiers entsteht.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA 1 liegt bei 0,35 um zum einen flächensparendes Bauen zu ermöglichen, zum anderen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im WA 2 auf 0,3 der Zielsetzung eines lockeren Ortsrandes Rechnung getragen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die privaten Baugrundstücke können somit insgesamt bis zu 52,5 % mit baulichen Anlagen versehen werden.

Als weitere Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden bei den Hauptgebäuden zwei Vollgeschosse zur Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschützenden Belange festgesetzt. Ferner werden Höchstgrenzen von Wohneinheiten je Einzelhaus zur Nutzungs- und Struktursicherung getroffen.

Es sind angepasst an die städtebauliche Situation und die Lage am Ortsrand Einzelhäuser, in den Innenlagen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, zugelassen.

Eine engere Begrenzung der zulässigen Dachformen erfolgt im WA 2, um in Ortsrandlage hin zur freien Landschaft ein kohärentes Erscheinungsbild sicherstellen zu können. In der anschließenden Siedlungsstruktur bestehen die Bautypen E+1 und E+D, im Wesentlichen mit Satteldächern. Die zulässigen Dachformen "Versetztes Pultdach" und „Flachdach“, sollen zeitgemäße und energetisch optimierte Bauformen ermöglichen. In den inneren Lagen (WA 1) wird zur weiteren Stützung energetisch optimierten Bauens zusätzlich das Pultdach zugelassen.

Aus diesem Hintergrund wird auch eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt. In Zeiten knapper Ressourcen und der grundsätzlichen Möglichkeit der Ausnutzung vorhandener regenerativer Energien, wird aus Gründen der solaren Energiegewinnung die Firstrichtung so festgesetzt, dass Photovoltaik- oder Solarpaneele innerhalb der Dachflächen untergebracht werden können und auf störende Aufständereien derselben verzichtet werden kann.

Grundsätzlich wird die Anbringung und Nutzung dieser Anlagen im gesamten Baugebiet empfohlen.

Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen i.V.m. den Dachformen und Abstandsflächen gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie der Freibereiche, auch bei kleinen Grundstücken. Gesunde Wohnverhältnisse können so gesichert werden. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Materialien dienen der Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Die Ermöglichung von technischen Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie steigert eine dezentrale Versorgungssicherheit und fördert eine Ressourcenschonung der fossilen Energieträger.

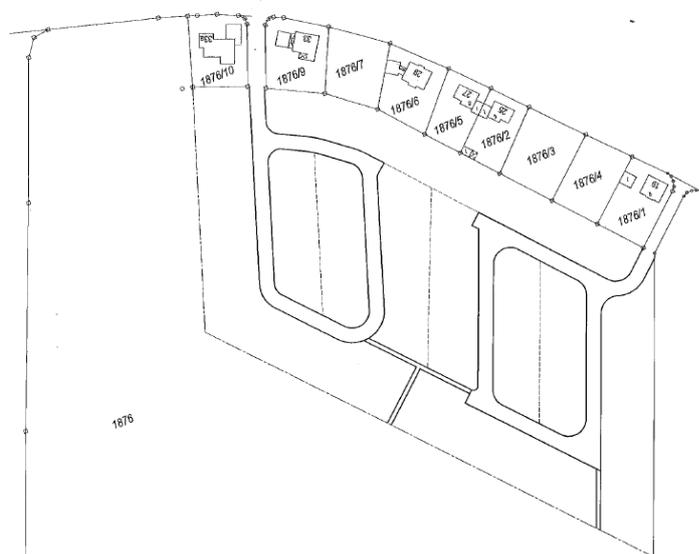
Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit am gebotenen Bedarf und gehen vertieft auf das bestehende Umfeld ein. Dies entspricht dem Grundsatz flächensparender Entwicklung, da die Fläche im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung wirtschaftlich entwickelt werden kann. Die Inanspruchnahme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

### 5.3 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Baugebiets wurden verschiedene Varianten der Anbindung an das bestehende Verkehrssystem überprüft um eine gleichzeitig leistungsfähige und flächensparende Anbindung sowie die konfliktarme Einfügung in den Bestand gewährleisten zu können.

Grundlage hierfür war die Umgebungssituation siehe Punkt 2.5 dieser Begründung

#### 5.3.1 Erschließungsvariante 1



Bei dieser Erschließungsvariante werden die beiden vorhandenen trompetenförmig ausgebildeten Abzweigungen von der Schleiglstraße nach Süden zu den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Zufahrten in das Baugebiet aufgegriffen.

Die Platzierung der beiden Zufahrten ist von der Lage sehr gut, da so das Baugebiet sowohl von der Ostseite als auch von der Westseite angefahren werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr zum und aus dem neuen Wohngebiet gleichmäßig auf die beiden Ausfahrten verteilen wird: Die Schwandorfer Innenstadt bzw. Einkaufs- und Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten liegen westlich des Baugebietes, das Nahversorgungszentrum, Arbeitsplätze in Industrie- und Gewerbegebieten sowie die Autobahnzufahrt liegen im Osten des Baugebietes.

Das Baugebiet ist mit diesen beiden Hauptzufahrten auch optimal an die bestehende Ortschaft Niederhof angebunden und vernetzt sich mit der Ortschaft. Der Ort wird städtebaulich wünschenswert von innen heraus weiterentwickelt.

Die Ausbildung eines begrünten Ortsrandes im Süden und Westen des Baugebietes mit einer definierten Übergangszone zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, ist bei dieser Erschließung ebenfalls gut möglich.

Als innere Erschließung werden bei dieser Variante zwei getrennte Erschließungsschleifen ausgebildet. Das Baugebiet „Schübelfeld West“ könnte so in zwei Teilbereichen unabhängig voneinander entwickelt werden. Ein Durchfahren des gesamten Baugebietes ist nicht mög-

lich, somit entfällt unnötiger Durchgangsverkehr. Ebenso bedingen die kurzen Ringstrecken ein langsames Durchfahren. Das Ziel einer möglichst großen Verkehrsberuhigung wird somit wohl gut erreicht werden können.

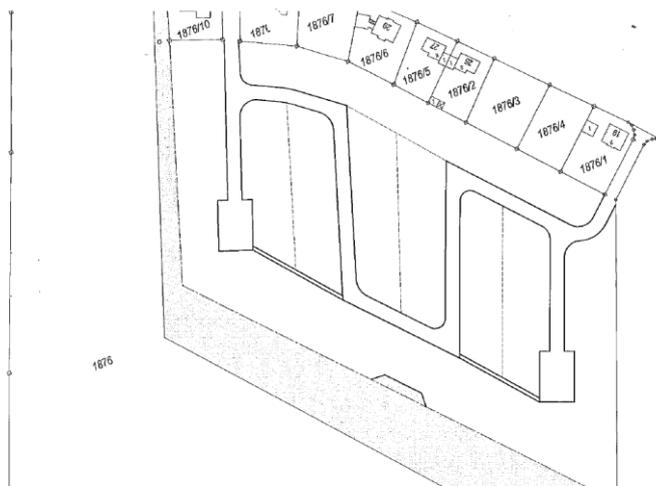
**Positiv:**

- gute Anbindung an die bestehende Ortschaft
- Lage der Zufahrten ideal, gleichmäßige Verteilung des Verkehrs, rasche Erreichbarkeit
- Umsetzung zeitlich gestaffelt möglich
- Vermeidung des Durchgangsverkehrs da kein Durchfahrt durch das ganze Gebiet möglich und nur kurze Beschleunigung auf Ringstraße möglich
- Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung durch Nutzung der bestehenden Zufahrtswege

**Negativ:**

- Suchverkehr im Baugebiet, da keine Durchfahrung des gesamten Gebietes möglich
- keine Vernetzung des Baugebiets
- bei Blockierung der Zufahrt zu einer der Ringstraßen könnten sich Probleme der Erreichbarkeit ergeben, da es keine zweite Ausfahrtmöglichkeit gibt
- Rettungsfahrzeuge haben nur eine Zufahrt
- Vernetzung der Parzellen untereinander nur eingeschränkt möglich

### 5.3.2 Erschließungsvariante 2



Auch diese Variante verwendet die beiden bestehenden Zufahrten abzweigend von der Schleiglstraße als Einfahrten ins Baugebiet.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch eine verschwenkte Hupterschließungsschleife und davon abzweigend zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen.

Dadurch werden alle Parzellen des Baugebietes von einer durchgehenden Erschließungsstraße aus erreicht und sind so untereinander verknüpft. Je nach Ziel- und Quellort kann der Verkehrsteilnehmer wählen welche der beiden Zu- bzw. Ausfahrten in das Baugebiet er benutzt. Ist eine Richtung blockiert (Müllfahrzeug, Möbelwagen, Unfall, Bauarbeiten) kann ohne große Umwege die zweite Ausfahrt/Zufahrt benutzt werden. Auch im Ernstfall ist somit eine leichtere Erreichbarkeit bzw. Abfahrt möglich.

Zudem ist ein Vorteil dieser Erschließungsanlage die geschwindigkeitsreduzierende Anordnung der Verkehrsanlagen. Durch die mehrfache s-förmige Anordnung der Erschließungsschleife wird die Fahrgeschwindigkeit automatisch reduziert und damit auch die Verkehrslärmemissionen gering gehalten.

Durch die Situierung der Wendeanlagen im südlichen Grundstücksbereich wird eine Erschließung analog zum Baugebiet „Schübelfeld Süd“ geschaffen, womit ein homogener Ortsrand entsteht.

Zudem können die einzelnen Bauparzellen sehr variabel in ihrem jeweiligen Grundstückszuschnitt definiert werden.

- Positiv:**
- gute Anbindung an die bestehende Ortschaft
  - Lage der Zufahrten ideal: gleichmäßige Verteilung des Verkehrs
  - alle Parzellen über zwei Zufahrten erreichbar: rasche Erreichbarkeit, Ausweichroute vorhanden im Ernstfall
  - Verkehrsberuhigung im Wohngebiet optimal
  - Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Verkehrsflächen relativ hoch durch die Ausbildung von zwei begrünte Wendehämmer sowie von Park- und Grünflächen entlang der Erschließungsstraße auf welcher nur langsame Fahrzeugbewegungen stattfinden.
  - Anordnung der Erschließung wie im benachbarten Wohngebiet dadurch einheitliches Gesamtkonzept der gesamten neuen Wohnbauflächen
  - variable Grundstückszuschnitte möglich
  - Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung durch Nutzung der bestehenden Zufahrtswege

- Negativ:**
- Erzeugung unnötig langer Zu- und Ausfahrtswege
  - enge Kurvenradien, erschweren Zufahrt für Rettungs- und Lieferfahrzeuge
  - Flächenverbrauch insgesamt relativ groß

### 5.3.3 Erschließungsvariante 3



Diese Erschließungsvariante sieht eine Zufahrt ins Baugebiet von Westen, von der Straße „Am Sollring“ vor. Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes führt bogenförmig durch das Baugebiet „Schübelfeld West“ und mündet zwischen zwei bestehenden Gebäuden wieder in die Schleiglstraße (unter Verwendung der westlichen bestehende Abzweigung von der Schleiglstraße aus).

Das Baugebiet würde sich bei dieser Erschließungsvariante allerdings nicht zur Ortschaft Niederhof orientieren, sondern zum Außenbereich. Diese „externe“ Erschließung würde dazu führen, dass die Ortschaft Niederhof nicht von der Mitte heraus entwickelt wird sondern ein separat angehängtes Baugebiet erhält. Eine Vernetzung mit der Ortschaft Niederhof ist daher nur sehr eingeschränkt gegeben. Dies ist nicht im Sinne einer qualifizierten Ortsentwicklung.

Zudem ist durch die durchgehende Ringstraße die Befahrbarkeit der Erschließungsanlage auch mit hohen Geschwindigkeiten möglich, wodurch auch die Verkehrslärmemissionen im Baugebiet relativ hoch und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sehr niedrig wäre. Regelbar wäre dies gegebenenfalls durch verkehrslenkende Anordnungen, jedoch bedürfen derartige Anordnungen der ständigen Kontrolle. Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung.

**Positiv:**

- übersichtliche, durchgehende Ringerschließung
- flächensparsame Anlage der inneren Erschließungsstraße
- zwei Ausfahrten somit Alternative im Notfall vorhanden
- keine Beeinträchtigung der Anlieger des Flurbereinigungsweges durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen da dieser Weg nicht als Zufahrt verwendet werden würde

**Negativ:**

- Anbindung an Ortskern nicht vorhanden
- Identifikation mit Ortschaft kaum möglich, da Baugebiet extern erschlossen
- unnötige Durchschneidung von landwirtschaftlichen Nutzflächen damit unnötige Einschränkung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten
- keine Möglichkeit den Ortsteil nachhaltig nach Westen abzugrenzen
- Ausbildung eines qualitativ hochwertigen Ortsrandes im Westen kaum möglich.
- unwirtschaftliche Ausbildung der westlichen Zufahrtsstraße (keine Anlieger)
- zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen) durch westliche Anbindung
- Ringstraße führt zu höheren Geschwindigkeiten des Verkehrs
- keine homogene Entwicklung der neuen Bauflächen im Süden

### 5.3.4 FAZIT der Variantenuntersuchung / Ausarbeitung der Ergebnisvariante:

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Untersuchungen der drei Erschließungsvarianten folgendes Ergebnis abschließend festgestellt:

Um das Baugebiet „Schübelfeld - West“ städtebaulich sinnvoll an die bestehende Ortschaft Niederhof anbinden zu können ist eine Erschließung über die Schleiglstraße die geeignetste Variante.

Es existieren zwei bereits vermessene Zufahrten zum Bereich des neuen Baugebietes „Schübelfeld – West“. Diese verfügen über den notwendigen Trichtereinmündungsbereich. Die Breite der Wege ist mit 8,5 bzw. 6,5 m für eine Zufahrt bzw. für eine Erschließungsstraße eines Wohngebietes ausreichend. Eine einzige Zufahrt für ein Baugebiet mit rund 50 Parzellen auszubilden erscheint nicht ausreichend, da sonst im Notfall keine Alternativmöglichkeit besteht das Wohngebiet zu verlassen/zu erreichen.

Aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses das Baugebiet gut mit der bestehenden Ortschaft Niederhof zu vernetzen und es mit der Ortsmitte zu verbinden liegen die beiden bestehenden Zufahrten ideal. Die Zufahrten haben eine passende Breite und sind bereits im Besitz der Stadt. Andere Zufahrten von Nord-Osten her auszubilden wäre nur durch die Inanspruchnahme bereits parzellierter Baugrundstücke entlang der Schleiglstraße möglich. Da dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, gehen die Eigentümer zu Recht von Bauplätzen gem. § 34 BauGB aus.

Die vorhandenen beiden Zufahrten liegen genau im Osten bzw. im Westen des Baugebietes und auch der Abstand zueinander ist sehr geeignet.

Unter Betrachtung dieser Sachlage kann keine Verlegung oder zusätzliche Ausbildung einer anderen Zufahrt von Nord-Osten gerechtfertigt werden.

Von Westen her wäre es theoretisch denkbar eine andere Zufahrt in das Baugebiet auszubilden. Hierbei würden aber landwirtschaftliche Flächen unnötig in Anspruch genommen werden. Eine Zufahrt von Westen schafft vor allem aber keine Orientierung zur Ortschaft hin.

Die Parzellen des Baugebietes könnten nicht von der Ortsmitte her erreicht werden, sondern nur von außen.

Im Süden aber auch nach Westen ist es städtebaulich zudem geboten, einen klaren begrün-ten Ortsrandabschluss zu schaffen. Daher sollte eine Haupteerschließung des Baugebietes nicht von Westen oder Süden erfolgen.

Von Osten besteht keine Anbindungsmöglichkeit.

Das Baugebiet ist als verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit einer hochwertigen Ein- und Durchgrünung konzipiert. Die Lage des Gebietes in einer ländlichen Umgebung gibt den Rahmen für die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vor. Demzu-folge ist bei der Wahl der Art der Erschließung ein Konzept zu wählen, welches diese Ziel-vorgaben bestmöglich umsetzt.

Alle Parzellen sollen einfach und übersichtlich erreichbar sein, die Erschließung soll optima-lerweise so angelegt sein, dass die gewünschte Verkehrsberuhigung automatisch erfolgt. Auch soll die Erschließung eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen gewähr-leisten.

Somit ist eine Kombination einer durchgängigen Ringstraße mit Stichstraßen ideal, da hier sowohl eine gute Erreichbarkeit und Durchlässigkeit sowie eine zweite Ausfahrtmöglichkeit besteht, aber auch ungewünschter rascher Durchfahrtsverkehr weit möglichst vermieden wird. Die Ausbildung von Wendehämmern sowie von Park- und Grünbereichen entlang der Erschließungsstraße erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raume. Unnötig hoher Flächenverbrauch für Zufahrts- oder Erschließungswege ist zu vermeiden.

**Aus diesen Gründen wird keine der drei untersuchten Erschließungsvarianten ge-wählt, vielmehr wird die als am geeignetsten bewertete Variante 2 modifiziert und wei-terentwickelt indem die positiven Aspekte aufgegriffen und die negativen Aspekte die-ser Variante weitestgehend behoben werden:**



**Endgültiges-Erschließungskonzept für das Plangebiet**

Ausgehend von den beiden vorhandenen Zufahrten abzweigend von der Schleiglstraße wird eine Ringstraße durch das neue Baugebiet gelegt. Davon abzweigend erschließen zwei kurze Stichstraßen das Innere des Baugebietes und bilden mit ihren zwei Wendehämmern zum

einen sowohl maximal verkehrsberuhigte Bereiche zum anderen auch hochwertige öffentliche Aufenthaltsflächen im Inneren des Baugebietes aus.

Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes verlaufende Flurbereinigungsweg wird abzweigend von der Schleiglstraße zur Erschließungsstraße aufgewertet. Dieser Weg dient momentan vorwiegend der Erreichbarkeit der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Südlich der Bauzeile entlang der Schleiglstraße verschwenkt die neue Erschließungsstraße etwas nach Westen um beiderseits Bauparzellen des neuen Gebietes erschließen zu können. Die Straße führt dann in einer Erschließungsschleife zunächst nach Westen weiter und dann nach Norden um dort wieder in die Schleiglstraße einzumünden. Südlich des Baugebietes bleibt der Flurbereinigungsweg unverändert bestehen. Bis hierhin wird ein landwirtschaftlicher Weg innerhalb des Baugebietes abzweigend von der Erschließungsschleife zum bestehenden Flurbereinigungsweg ausgebildet. Der Zwischenbereich des bisherigen Flurbereinigungsbereiches – ein ca. 150m langes Teilstück - wird aufgelassen. Die Fläche des Weges wird als Baufläche ausgewiesen. Dadurch wird sowohl die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Süden über die Erschließungsstraße des Baugebietes und den neuen landwirtschaftlichen Verbindungsweg weiterhin uneingeschränkt sichergestellt, als auch eine unnötige Flächenversiegelung für Erschließungswege vermieden.

Dieser Änderung des Teilstückes des Flurbereinigungsweges stehen keine rechtlichen Hindernisse entgegen, da von der Kommunalaufsicht bereits die Genehmigung hierzu in Aussicht gestellt wurde.

Im Süden des Baugebietes wird eine großzügig bemessene öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ausgebildet in welcher eine Fußwegverbindung von West nach Ost integriert wird. Diese verbindet auch die beiden neuen Baugebiete im Süden der Ortschaft Niederhof Schübelfeld – West und das bereits rechtskräftig festgesetzte Baugebiet Schübelfeld – Süd.

Die Stadt Schwandorf geht davon aus, dass mit dieser Erschließung eine der Lage und der Art des Baugebietes entsprechend leistungsfähige Erschließung gewährleistet wird und gleichzeitig eine möglichst harmonische Erweiterung der Ortschaft Niederhof erfolgt.

Durch die Verwendung der bestehenden Zufahrtsbereiche wird eine optimale Anbindung des neuen Baugebietes an die Ortschaft Niederhof erreicht, allerdings entsteht dadurch für die Anlieger an den Einmündungsbereichen in das neue Baugebiet zusätzliches Verkehrsaufkommen und somit eine leichte Erhöhung der Verkehrsgeräusche.

Ausführliche Darstellung des Immissionssachverhaltes und die Wertung dieser Belange siehe Punkt 8.

## **5.4 Ortsbild, Ortsgestaltung und örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung der Zweckbestimmung dient einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur und zur Herstellung eines kohärenten Ortsbildes im zu arrondierenden Bereich. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Bebauung. Die festgesetzten Baugrenzen dienen hierbei der Raumbildung und Grundordnung zur Erzeugung einer durch Gebäude geprägten Kante gegenüber dem Ortsrand, welche durch die Festlegung der offenen Bauweise in gewähltem Spektrum unterstützt wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass an einem Ortsrandbereich mit mittelnder Bedeutung sensibel mit zu errichtenden Baukörper umzugehen ist. Zur Vermeidung unangemessen hoher Firstlinien und zur Andienung an die Bestandserfordernisse erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhenlagen und Wandhöhen. Dennoch verbleibt durch die großzügige Fassung die Möglichkeit, eine Situierung und Höhenentwicklung ausreichend flexibel auszugestalten.

Die Festlegung der Firstrichtung erfolgt zum einen zur Stärkung der Raumbildung. Zum anderen trägt diese auch den Belangen einer aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie

gie Rechnung, welche die Intension einer zeitgemäßen und energetisch optimierten Bauform stützt um eine dezentrale Versorgungssicherheit zu fördern und zu einer Ressourcenschonung der fossilen Energieträger beiträgt.

Das bauliche Umfeld und die Situation innerhalb der bereits bebauten Bereiche erfordern eine wohl überlegte Dachformregelung ohne hierbei einen gewünschten Gestaltungsspielraum im Übermaß einzuengen. Die Regelungen zu Anbauten, Dachform, Dachaufbauten, Dachfarben und Dachmaterialien beschränkt eine, in derzeitiger Randlage ortsplanerische im Übermaß ungünstige Dachlandschaftenvielfalt und gewährleistet eine Annäherung an die bestehende Bebauung im Umfeld. Die Situierung und Limitierung von Nebenanlagen auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke welche Gebäude sind, stärkt die Erzeugung und Wahrung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Straßenraum, ohne hierbei die persönliche Entfaltung im Übermaß einzuengen. Es wird in derzeitiger Ortsrandlage ein kohärentes Erscheinungsbild im Gesamtkontext sowohl in der Straßenraumbildung als auch hin zur freien Landschaft erzeugt. Die sonstige äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen wurde bewusst offen gehalten, so dass bei der Materialität und dem äußeren Ausdruck ausreichend Spielraum besteht.

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

## 6. Versorgungseinrichtungen

### 6.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

#### 6.1.1 Wasserversorgung

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

#### 6.1.2 Abwasserentsorgung

Niederhof wird im Mischsystem entwässert. Es ist ein Trennsystem im Baugebiet vorgesehen. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann aufgrund der Dimensionierung des Kanalsystems nicht in die städtischen Kanalleitungen eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist zwingend auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (vgl. hierzu beiliegendes Gutachten zur Baugrunduntersuchung der Firma Block Umweltberatung vom 14.11.2015) ist aufgrund des geringen Grundwasser- Flurabstandes und der Tone im Hangenden eine Versickerung ohne technische Verbesserungen nicht möglich. Es ist folglich auf den Grundstücken der Einbau eines Sickerschachts notwendig.

#### 6.1.3 Abfallbeseitigung

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

## 6.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind gemäß den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

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

Die Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz ist nach Planung ausreichend bemessen und tragfähig.

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

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

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt.

## 6.3 Stromversorgung

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

## 6.4 Telekommunikation und Breitband

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

## 7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich gem. Sachdatenbank des BLfD kein flächiges Bodendenkmal. Im Nahbereich befindet sich ein flächiges Bodendenkmal.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen die ausgewiesenen Bodendenkmäler D-3-6638-0100 (Vorgeschichtliche Siedlung) und D-3-6638-0044 (Endpaläolithische und mesolithische Freilandstationen, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metallzeiten, darunter der Bronze- oder Urnenfelderzeit und der Späthallstatt-(?)/Frühlatènezeit, sowie des Hochmittelalters).

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags im Bereich der Erschließungsstraßen vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Regensburg) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden. Ebenso können erst nach abgeschlossener Untersuchung der Erschließungsstraßen Rückschlüsse auf die einzelnen Bauparzellen gezogen werden. Vor Beginn der Arbeiten ist gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.



*Bodendenkmäler D-3-6638-0100 und D-3-6638-0044*

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

## 8. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach dem sog. „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Immissions- bzw. Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

### 8.1. Verkehrslärm

Bei der Überplanung eines bislang weitgehend unbebauten Gebietes mit einer Wohnbebauung hat die Gemeinde die Lärmbelastung durch vorhandene Verkehrswege als gewichtigen Belang in ihre Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen (BVerwG, 22.03.2007 - 4 CN 2/06). Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schiene) sind zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientie-

rungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten. Die im Beiblatt angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind indes keine rechtlich bindenden Vorgaben. Ebenso wenig folgt aus einem Überschreiten dieser Orientierungswerte ohne weiteres, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht mehr gewahrt sind. Demnach können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) sind gemäß Beiblatt 1 die folgenden Orientierungswerte vorgesehen.

| Einstufung der Nutzungsart                                | Orientierungswerte   |                                      |                                  |
|---|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|   | Tag 6:00 – 22:00 Uhr | Nacht 22:00- 6:00 Uhr<br>Industrie*) | Nacht 22:00- 6:00 Uhr<br>Verkehr |
| allgemeine Wohn-, Kleinsiedlungs- und Campingplatzgebiete | 55 dB(A)             | 40 dB(A)                             | 45 dB(A)                         |

\*) Industrie- Gewerbe-, Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

Da es bei Realisierung der Planung auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung, d.h. Erhöhung des Verkehrs kommen wird, sind dessen schalltechnische Auswirkungen auf bereits vorhandene schutzwürdige Nutzungen zu untersuchen. Die sog. „planbedingte Zunahme des Verkehrslärms“ gehört daher grundsätzlich ebenfalls zu den abwägungserheblichen Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (BVerwG, 06.03.2013 – 4 BN 39.12; Bay VGH, 27.04.2016 – 9 N 13.1408).

Eine Beurteilungsgrundlage für die Zunahme des Straßenverkehrslärms ist rechtlich nicht fixiert. Die Bewertung erfolgt daher anhand der Vorgaben der in der Bauleitplanung nicht unmittelbar einschlägigen Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV), da diese Verordnung gem. § 1 Abs. 1 nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen gilt.

Die 16. BImSchV legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung der betreffenden Gebietsart wie folgt fest:

| Gebietsart   | Immissionsgrenzwert in dB(A) |                        |
|--|------------------------------|------------------------|
|  | Tag<br>(06.00-22.00)         | Nacht<br>(22.00-06.00) |
| Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime            | 57                           | 47                     |
| Reine und Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete | 59                           | 49                     |
| Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete                  | 64                           | 54                     |
| Gewerbegebiete   | 69                           | 59                     |

§1 Abs. 2 der 16.BImSchV definiert zudem die Kriterien einer „wesentlichen Änderung“ eines Verkehrsweges, die u.a. dann vorliegt, wenn „durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird“.

### 8.1.1 Verkehrslärm im Plangebiet

Für den Planungsbereich südlich von Niederhof wurde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung eine Geräuschimmissionsprognose (Verkehr) durch ein Sachverständigenbüro vorgenommen. Zur Ermittlung der aktuellen Situation im Baugebiet wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens die als Anlage beigefügte umfassende Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch die Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler - GEO.VER.S.UM erstellt. Die Vorbelastung des Baugebietes wurde unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche von der BAB A93, der Bahnstrecke Schwandorf-Furth i.W. sowie der nordostwärts des Baugebietes verlaufenden Schleiglstraße ermittelt.

Die verwendeten aktuellen Prognosewerte für BAB und Bahnlinie sowie die Ergebnisse einer aktuellen Verkehrszählung in der Schleiglstraße sind in den Anlagen 1,2 und 5 der Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt.

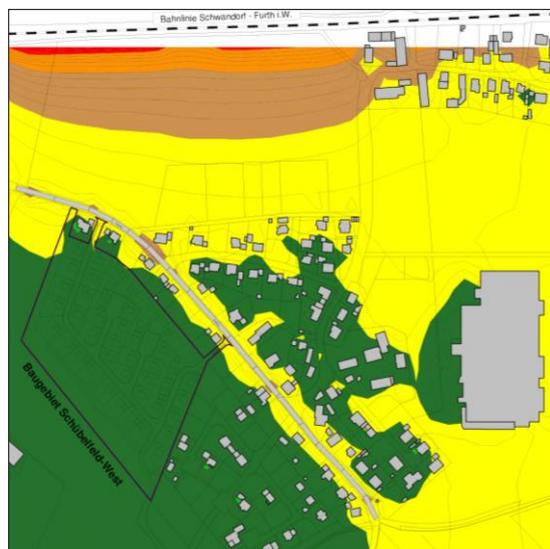
### 8.1.2 Beurteilung der Berechnungsergebnisse

Aus dem Isophonenverlauf in den Rasterlärmkarten (Anlage 4) ergibt sich, dass am Tag (06:00-22:00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) und in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) erreicht werden.

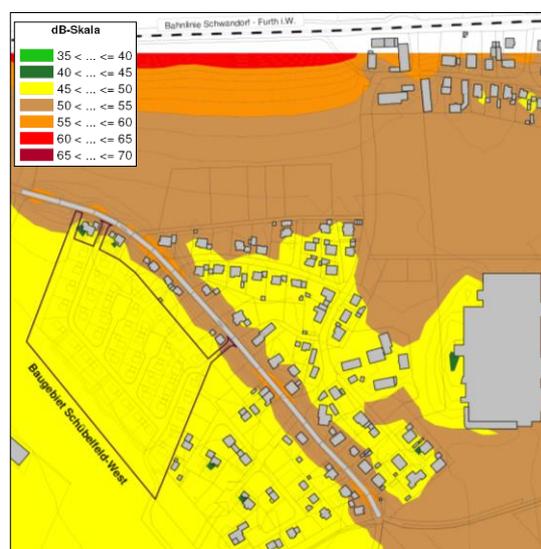
Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ein Schallschutzkonzept ist somit nicht erforderlich.

#### Isophonenkarten der Geräuschvorbelastung des Baugebietes

Beurteilungszeitraum: NACHT



Beurteilungszeitraum: TAG



Datenbasis: Schallschutztechnische Untersuchung GEO.VER.S.UM vom 01.02.2018

### 8.1.3 Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes

Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzungen im Plangebiet wird sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Nullvariante ohne Entwicklung des Gebietes erhöhen. Aus diesem Grund wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen anhand einer allgemein anerkannten Methode prognostiziert und die Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (Wohngebäude Schleiglstraße) unter Berücksichtigung der bereits im heutigen Zustand vorliegenden Geräuscheinwirkungen (Vorbelastungen) bewertet. Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen Wohnnutzungen in der Schleiglstraße wurde für repräsentative



Immissionsorte an den Straßenabschnitten untersucht, an denen entsprechend dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans eine schalltechnisch relevante Zunahme zu erwarten ist. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Zufahrten, die das neue Baugebiet an die Schleiglstraße anbinden und die Straßenabschnitte der Schleiglstraße zwischen beiden Zufahrten sowie der weitere südliche Verlauf der Schleiglstraße.

Die entsprechenden Annahmen und Berechnungen sind in den Anlagen 6 und 7 der Verträglichkeitsuntersuchung dokumentiert.

### 8.1.4 Beurteilung der Berechnungsergebnisse

Für die betreffenden Bereiche wurden die Beurteilungspegel sowohl für die Vorbelastung als auch für die planbedingten Lärmauswirkungen und zusammenfassend für die prognostizierte Gesamtbelastung ermittelt.

Die nachfolgend in verkleinerter Form abgebildeten tabellarischen Zusammenstellungen sind im Verträglichkeitsgutachten auf den Seiten 15 und 16 dargestellt.

Beurteilungspegel Geräuschvorbelastung:

| Immissionsort<br>Geschoßlage | Immissionsgrenzwert<br>16.BlmSchV |         | Vorbelastung <sup>(*)</sup> |         |              |         |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------|---------|--------------|---------|
|                              | T dB(A)                           | N dB(A) | IST-Zustand                 |         | IGW übersch. |         |
|                              |                                   |         | T dB(A)                     | N dB(A) | T dB(A)      | N dB(A) |
| Haus-Nr-19 Südwest EG        | 59                                | 49      | 41,8                        | 37,0    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-19 Südwest 1.OG      | 59                                | 49      | 43,6                        | 38,9    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-19 Südost EG         | 59                                | 49      | 50,4                        | 44,1    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-19 Südost 1.OG       | 59                                | 49      | 50,5                        | 44,3    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-19 Nordost EG        | 59                                | 49      | 53,4                        | 47,1    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-19 Nordost 1.OG      | 59                                | 49      | 53,5                        | 47,3    | nein         | nein    |
| Nr-19 Gartenmitte            | 59                                | 49      | 48,9                        | 44,3    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33 Südwest EG        | 59                                | 49      | 36,6                        | 32,6    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33 Nordwest EG       | 59                                | 49      | 48,7                        | 44,4    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33 Nordwest 1.OG     | 59                                | 49      | 50,0                        | 45,5    | nein         | nein    |
| Nr-33 Gartenmitte            | 59                                | 49      | 48,7                        | 44,6    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33a Südost EG        | 59                                | 49      | 48,2                        | 43,6    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33a Südost 1.OG      | 59                                | 49      | 48,8                        | 44,1    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33a Südwest EG       | 59                                | 49      | 41,6                        | 37,0    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-33a Südwest 1.OG     | 59                                | 49      | 42,4                        | 37,8    | nein         | nein    |
| Nr-33a Gartenmitte           | 59                                | 49      | 46,0                        | 41,5    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-14-SW EG             | 59                                | 49      | 49,6                        | 42,2    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-14-SW 1.OG           | 59                                | 49      | 50,0                        | 42,8    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-13a NW EG            | 59                                | 49      | 49,3                        | 43,0    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-13a NW 1.OG          | 59                                | 49      | 49,8                        | 43,9    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-13a NO EG            | 59                                | 49      | 53,4                        | 46,8    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-13a NO 1.OG          | 59                                | 49      | 53,5                        | 47,1    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-18-S EG              | 59                                | 49      | 50,6                        | 43,3    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-18-S 1.OG            | 59                                | 49      | 50,6                        | 43,5    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-18-W EG              | 59                                | 49      | 50,8                        | 45,0    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-18-W 1.OG            | 59                                | 49      | 50,9                        | 45,3    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-29-NO EG             | 59                                | 49      | 53,5                        | 47,3    | nein         | nein    |
| Haus-Nr-29-NO 1.OG           | 59                                | 49      | 53,7                        | 47,9    | nein         | nein    |

<sup>(\*)</sup> BAB A93, Bahnlinie nach Furth i.W., Schleiglstraße (Ist)

= Orientierungswert DIN 18005 überschritten

Beurteilungspegel Zusatz- und Gesamtbelastung:

| Immissionsort<br>Geschoßlage | Zusatzbelastung<br>durch Zufahrten |         | Gesamtbelastung <sup>(*)</sup> |         |              |      | Veränderung<br>durch zusätzl.<br>Verkehr |     |
|------------------------------|------------------------------------|---------|--------------------------------|---------|--------------|------|--|-----|
|                              | T dB(A)                            | N dB(A) | IST + Zufahrten                |         | IGW übersch. |      | T  | N   |
|                              |                                    |         | T dB(A)                        | N dB(A) | T            | N    |  |     |
| Haus-Nr-19 Südwest EG        | 46,7                               | 30,6    | 48,0                           | 38,0    | nein         | nein | 6,3                                      | 0,9 |
| Haus-Nr-19 Südwest 1.OG      | 46,7                               | 30,6    | 48,6                           | 39,5    | nein         | nein | 5,1                                      | 0,7 |
| Haus-Nr-19 Südost EG         | 51,1                               | 34,9    | 54,6                           | 44,8    | nein         | nein | 4,2                                      | 0,7 |
| Haus-Nr-19 Südost 1.OG       | 50,4                               | 34,3    | 54,3                           | 45,0    | nein         | nein | 3,8                                      | 0,6 |
| Haus-Nr-19 Nordost EG        | 44,6                               | 28,5    | 55,7                           | 47,5    | nein         | nein | 2,3                                      | 0,4 |
| Haus-Nr-19 Nordost 1.OG      | 44,0                               | 27,9    | 55,6                           | 47,7    | nein         | nein | 2,1                                      | 0,3 |
| Nr-19 Gartenmitte            | 48,0                               | 31,8    | 51,8                           | 44,6    | nein         | nein | 2,9                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-33 Südwest EG        | 44,5                               | 28,4    | 45,2                           | 34,0    | nein         | nein | 8,6                                      | 1,4 |
| Haus-Nr-33 Nordwest EG       | 42,9                               | 26,8    | 50,4                           | 44,6    | nein         | nein | 1,7                                      | 0,2 |
| Haus-Nr-33 Nordwest 1.OG     | 46,4                               | 30,3    | 52,3                           | 45,7    | nein         | nein | 2,4                                      | 0,2 |
| Nr-33 Gartenmitte            | 47,1                               | 31,0    | 51,2                           | 44,8    | nein         | nein | 2,5                                      | 0,2 |
| Haus-Nr-33a Südost EG        | 50,6                               | 34,4    | 52,7                           | 44,1    | nein         | nein | 4,6                                      | 0,6 |
| Haus-Nr-33a Südost 1.OG      | 50,0                               | 33,9    | 52,8                           | 44,6    | nein         | nein | 3,9                                      | 0,5 |
| Haus-Nr-33a Südwest EG       | 45,8                               | 29,7    | 47,3                           | 37,7    | nein         | nein | 5,7                                      | 0,8 |
| Haus-Nr-33a Südwest 1.OG     | 45,9                               | 29,7    | 47,6                           | 38,5    | nein         | nein | 5,2                                      | 0,6 |
| Nr-33a Gartenmitte           | 45,2                               | 29,1    | 48,9                           | 41,7    | nein         | nein | 2,9                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-14-SW EG             | 36,8                               | 20,7    | 52,2                           | 42,8    | nein         | nein | 2,6                                      | 0,6 |
| Haus-Nr-14-SW 1.OG           | 38,4                               | 22,3    | 52,6                           | 43,3    | nein         | nein | 2,6                                      | 0,6 |
| Haus-Nr-13a NW EG            | 35,2                               | 19,1    | 51,5                           | 43,4    | nein         | nein | 2,2                                      | 0,4 |
| Haus-Nr-13a NW 1.OG          | 35,8                               | 19,7    | 51,7                           | 44,2    | nein         | nein | 2,0                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-13a NO EG            | 27,8                               | 11,7    | 55,5                           | 47,2    | nein         | nein | 2,0                                      | 0,4 |
| Haus-Nr-13a NO 1.OG          | 28,9                               | 12,8    | 55,4                           | 47,5    | nein         | nein | 1,9                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-18-S EG              | 32,5                               | 16,4    | 52,9                           | 43,9    | nein         | nein | 2,3                                      | 0,5 |
| Haus-Nr-18-S 1.OG            | 33,4                               | 17,3    | 52,8                           | 44,0    | nein         | nein | 2,3                                      | 0,5 |
| Haus-Nr-18-W EG              | 32,7                               | 16,6    | 52,7                           | 45,3    | nein         | nein | 2,0                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-18-W 1.OG            | 33,4                               | 17,3    | 52,7                           | 45,6    | nein         | nein | 1,8                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-29-NO EG             | 25,7                               | 9,5     | 55,4                           | 47,6    | nein         | nein | 1,9                                      | 0,3 |
| Haus-Nr-29-NO 1.OG           | 27,4                               | 11,3    | 55,5                           | 48,2    | nein         | nein | 1,8                                      | 0,3 |

<sup>(\*)</sup> Gesamtbelastung unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs auf der Schleiglstraße

= Orientierungswert DIN 18005 überschritten

An allen untersuchten Immissionsorten werden auch bei Berücksichtigung der Erhöhung des Verkehrslärms in Folge der Planumsetzung die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete zum größten Teil deutlich unterschritten.

Im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) sind die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens unterschiedlich. Teilweise kommt es zu wesentlichen, d.h. über 3 dB(A) liegenden Erhöhungen der Lärmimmissionen (Hs.-Nr. 19: 3,8 bis 6,3 dB(A); Hs.-Nr. 33: 8,6 dB(A); Hs.-Nr. 33a: 3,9 bis 5,7 dB(A)). In diesen Fällen wird jedoch trotz der Zusatzbelastung der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) nicht überschritten.

Andererseits liegen an einzelnen Immissionsorten Orientierungswertüberschreitungen vor (Hs.-Nr. 19, 13a, 29). Allerdings sind diese Überschreitungen mit Werten von 0,6 und 0,7 dB(A) (Hs.-Nr. 19), 0,4 und 0,5 dB(A) (Hs.-Nr. 13a) sowie 0,4 und 0,5 dB(A) (Hs.-Nr. 29) über dem Orientierungswert von 55 dB(A) sehr gering. Auch die tatsächlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel liegen mit 2,1 und 2,3 dB(A) (Hs.-Nr. 19), 1,9 und 2,0 dB(A) (Hs.-Nr. 13a) und 1,8 bzw. 1,9 dB(A) noch unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV. Es handelt sich in allen Fällen ausschließlich um die jeweilige straßenseitige Gebäudefassade. Da die übrigen Gebäudeseiten weiterhin deutlich unterhalb des Orientierungswertes verbleiben und insbesondere auch die Nutzung der Hausgärten als Außenwohnbereiche aufgrund der hinreichend niedrigen Außenpegel nicht beeinträchtigt wird, kann bei Betrachtung der grundstücksbezogenen Gesamtsituation von einer noch befriedigenden Wohnruhe ausgegangen werden.

Insgesamt kann daher im Rahmen der Abwägung die Zunahme des Verkehrslärms während des Tages mit nur vereinzelt auftretenden geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von maximal 0,7 dB(A) hingenommen werden.

Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation differenzierter dar. Insgesamt sind die zu erwartenden Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen nicht erheblich. Die Zunahmen liegen mit einer Ausnahme (Hs.-Nr. 33 EG Südwest: 1,4 dB(A)) im Bereich zwischen 0,2 und 0,9 dB(A) (Hs.-Nr. 33 EG Nordwest).

Lärmpegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 2,0 dB(A) liegen deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und werden demzufolge in der Regel als zumutbar eingestuft (Bay VGH, 12.08.2014 – 2 N 14.1217u. 28.04.2017 – 9 N 14.404, OVG Nds, 24.06.2015, 1 KN 138/13). Im vorliegenden Fall ist jedoch die Frage der Zumutbarkeit gleichwohl zu prüfen, da an einzelnen Gebäuden der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts bereits durch die Vorbelastung überschritten wird (Hs.-Nr. 13a, 18, 19, 29, 33).

Teilweise ist die Überschreitung jedoch nur geringfügig (Hs.-Nr. 18: 0,3 und 0,6 dB(A), Hs.-Nr. 33: 0,7 dB(A)). Hier liegt auch die Zusatzbelastung im geringfügigen Bereich von 0,2 bis 0,4 dB(A). Auch bei den Gebäuden mit deutlicheren Orientierungswertüberschreitungen (2,2 bis 2,7 dB(A) (Hs.-Nr. 13a, 19) sowie als Ausnahme Hs.-Nr. 29 mit 3,2 dB(A) liegen die Lärmzunahmen im niedrigen Bereich von 0,3 bis 0,4 dB(A).

Analog zum Tagzeitraum sind ebenfalls ausschließlich die straßenseitigen Fassaden der Gebäude betroffen. An den übrigen Fassaden der jeweiligen Gebäude wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überwiegend sicher eingehalten, an einzelnen straßenabgewandten Fassaden wird trotz der prognostizierten Verkehrslärmzunahmen sogar weiterhin der Orientierungswert für reine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten (Hs.-Nr. 19 Südwest, Hs.-Nr. 33 Südwest, Hs.-Nr. 33a Südwest).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird jedoch auch bei Berücksichtigung der planbedingten Verkehrslärmzunahme an allen Immissionsorten sicher eingehalten, der höchste Wert wird mit 48,2 dB(A) am Hs.-Nr. 29 erreicht.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich hier eindeutig um geringfügige Lärmzunahmen im objektiv nicht wahrnehmbaren Bereich handelt; zudem nur eine Gebäudeseite betroffen ist, während an den straßenabgewandten Fassaden z.T. der Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Nachtzeitraum keine unzumutbare Verschlechterung der schalltechnischen Situation eintreten wird

## 8.2 Geruchsmissionen Reitanlage

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Reitzentrum. Um abzuklären, ob zwischen der geplanten Wohnnutzung im neuen Baugebiet und dem benachbarten Reitzentrum ein Immissionskonflikt besteht wurde ein entsprechendes Immissionsschutztechnisches Gutachten von der Stadt beauftragt.

Hierin wird sowohl untersucht, ob schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsmissionen an den geplanten Wohneinheiten auftreten können, als auch, ob durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung eine Einschränkung des bestehenden Reitzentrums zu befürchten ist.

Das Gutachten von hook farny Ingenieure vom 01.02.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl anhand der Beurteilung mit der Abstandsregelung als auch durch eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft nachgewiesen werden kann, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach § 3 BImSchG durch Geruchsmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Im Gutachten ist auch bereits die erst im Januar 2018 genehmigte Erweiterung der Reitsportanlage um eine Aktiv-Bewegungsstallhaltung mit max. 30 Pferden berücksichtigt

Das Immissionsgutachten Geruch Reitzentrum vom 01.02.2018 liegen dieser Begründung bei.

## 8.3 Lärmmissionen Tierheim

Grundsätzlich ist zu Betrieben mit Viehhaltung ein Mindestabstand zu Wohngebäuden notwendig, um den Lärm-, Geruchs-, Staubschutz gewährleisten zu können.

Südwestlich des neuen Planungsgebiets Schübelfeld – West befindet sich angrenzend an das Reitzentrum das Schwandorfer Tierheim. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmprognoseberechnung zur Ermittlung der Geräuschmissionen ausgehend von den Lautäußerungen von Hunden aus dem Tierheim in Auftrag gegeben.

Im Gutachten werden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt. Dabei werden unterschiedlich lange Einwirkzeiten für das Hundebellen aus dem Tierheim berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch bei einer Vollbelegung des Tierheimes und einer realistischen Annahme zu den maximalen Geräuscheinwirkzeiten des Hundebellens keine lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen dem Tierheim und der Schutzbedürftigkeit der heranrückenden Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

Das schalltechnische Gutachten (Hundelärm aus dem Tierheim) vom 01.02.2018 von Hook farny Ingenieure liegt dieser Begründung bei.

## 9. Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die Flächen stehen durch Verträge für die Entwicklung durch die Stadt zur Verfügung.

## 9.1 Grünordnung einschl. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

### 9.1.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

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

### 9.1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Schonender Umgang mit Grund und Boden beinhalten nach § 1a Abs. 2 BauGB auch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Planung soll einerseits durch eine kompakte Bauweise die Inanspruchnahme von weiteren Flächen zur Schaffung des gleichen Umfangs an Wohnraum durch weniger verdichtete Bauweisen vermieden werden. Zum anderen wird das Ziel gesetzt, darüber hinaus die notwendigen befestigten Flächen mit möglichst wenig Bodenversiegelung zu gestalten. Dies soll durch entsprechend wasserdurchlässige Beläge bzw. durch die Errichtung eines Trennsystems erreicht werden.

### 9.1.3 private Grünflächen

Die Steuerungsmöglichkeiten zur Begrünung auf gärtnerisch genutzten Flächen (Privatgärten) sind in der Regel schwer umzusetzen. Daher soll durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen primär der Anteil der gärtnerischen Regelungen der privaten Grünflächen durch Mindestbegrünung mit einem großen Spektrum der pot.nat.Veg. und Obstbäumen möglichst gering gehalten werden, wohingegen die gliedernden Grünflächen mit Vorgaben zur Ortsdurchgrünung und Einbindung mehr Gewicht bekommen sollen. Durch Strauchpflanzungen an den Süd- und Westgrenzen der priv. Baugrundstücke (hin zur freien Landschaft) soll das Baugebiet eingebunden und eine wirksame Randeingrünung zur Kaschierung der Einfriedungen geschaffen werden. Die Festsetzungen Zur Mindestbegrünung und Freiflächenanteilen verfolgt das Ziel eine Baugebietsdurchgrünung mit der Schaffung klimatischer Gunsträume um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungenbedingungen zu fördern.

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

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

### 9.1.4 öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Ziel des Straßenbegleitgrüns ist eine Straßenraumdurchgrünung in Anlehnung an den östlich gelegenen Bestand des Plangebiets "Schübelfeld Süd". Es soll der Landschaftsraum durch die Verwendung von Großbäumen in die Erschließung einfließen und leiten. Die Pflanzinseln innerhalb der Wendeanlagen sind mit Großbäumen zu bepflanzen und ggf. als Aufenthaltsräume auszubilden (Sitzmöglichkeit, o.ä.). Dies fördert die Bildung kleinklimatischer Gunst-

räume und schafft Aufenthaltsqualität. Auf ausreichenden Wurzelraum durch großzügige Pflanzinseln, sowie der Sicherung des durchwurzelbaren Raums an den Straßenrändern durch Anwendung der "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der FLL wird geachtet. Die Verwendung von sickerfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

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

### 9.1.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um der angestrebten Minimierungsfunktion hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft gerecht zu werden, zielen die Festsetzungen auf eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen sowie die Sicherstellung einer dauerhaften naturschutzfachlichen Funktion ab.

### 9.1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichsflächen

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV) ist zwar seit September 2014 für die Ermittlung der Kompensationserfordernis zu vollziehen, schließt jedoch explizit die Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung nicht ein. Daher ist weiterhin grundsätzlich ein abweichendes Ermittlungsverfahren durch den Normgeber vorgesehen.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt deshalb auf Basis des bewehrten Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird anhand folgender Arbeitsschritte ermittelt

- |           |  |
|-----------|--|
| Schritt 1 | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)  |
| Schritt 2 | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt 3 | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen   |
| Schritt 4 | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung         |

#### **Schritt 1**

##### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Das geplante Baugebiet liegt im Süden des Stadtteils Niederhof und grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an.

Das Gelände fällt nach Südwesten hin weitgehend gleichmäßig und schwach ab ca. 1 %.

Die zu bebauende Fläche ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine gliedernden Strukturen auf. Von Nord-Osten nach Süd-Westen verläuft ein Flurweg. Es handelt sich um einen Weg bei dem die Fahrspur befestigt ist. Die Randstreifen weisen keine besonderen Strukturen auf. Biotopflächen nach der Biotopkartierung Bayern liegen nicht vor.

Im Osten und Norden grenzen direkt bebaute Flächen an.

Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls keinen bzw. wenigen Strukturelementen an.



## **Schritt 2**

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

#### **A) Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:**

Wohnbebauung mit GRZ 0,35 bzw. 0,3 > Typ BI (*entsprechend Definition Leitfaden*)

#### **B) Ermittlung des Kompensationsfaktors:**

Für das vorliegende Planungsgebiet sind folgende Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- Pflanzgebote für Bäume und Randeingrünung auf den privaten sowie den öffentlichen Grünflächen.

##### **Schutzgut Wasser:**

- Rückhaltung von Niederschlagswasser

##### **Schutzgut Boden:**

- Vermeidung von großen Veränderungen gegenüber dem Urgelände
- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge soweit möglich

##### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Schaffung von Kleinklimazonen durch Bepflanzung mit Bäumen und Hecken im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

##### **Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:**

- Anpassung der Gestaltung der Baukörper an die Umgebung

#### **Kompensationsfaktor:**

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ist der Bestand mit der Kategorie I zu bewerten. Die Eingriffsschwere ist mit Typ A zu bewerten.

Als Kompensationsfaktor ist für diesen Eingriff ein Faktor von 0,2 bis 0,5 vorgesehen. Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Wertigkeit des Bestandes, wäre hier ein Wert von 0,25 angemessen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung (Pflanzgebot Bäume; Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser; Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Verkehrsflächen) rechtfertigen eine Anwendung eines niedrigeren Faktors.

Es wird daher der **Kompensationsfaktor 0,25** angesetzt.

### Schritt 3

#### Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

#### Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

| Größe ca.             | Begründung        | Faktor | Ausgleich ca.           |
|-----------------------|-------------------|--------|-------------------------|
| 29.651 m <sup>2</sup> | Kategorie I Typ B | 0,25   | 7.412,75 m <sup>2</sup> |
| Summe:                |                   |        | 7.412,75 m <sup>2</sup> |

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 7.412,75 m<sup>2</sup>**.



## **Schritt 4**

### **Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich wird auf einer im Süden und Westen des Baugebietes neu angelegten öffentlichen Grünfläche ausgeführt. Dort wird der bisherige Acker in eine Obstwiese umgewandelt und entsprechend im Raster von ca. 12 m – 15 m mit regionaltypischen Obstbäumen bepflanzt.

Dadurch wird diese in die Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) angehoben.

**Flächengröße ohne Wege :            7.612 m<sup>2</sup>**

Folgende Minimierungs-/ Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Eingrünung des Baugebiets im Süd-Westen und Süd-Osten mit extensivem Grünland
- Pflanzgebote (WA-Fläche), Baumpflanzungen im Straßenraum
- vorrangige Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Extensivwiesen, zu 50 % mit Obstgehölzen bepflanzt) werden neben der ökologischen Aufwertung auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Die Ausgleichsflächen werden an die Stadt Schwandorf gem. den Vereinbarungen eines noch zu treffenden Städtebaulichen Vertrages, der Bestandteil dieser Begründung wird, übertragen.

Die Übernahme der Pflegekosten und die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenso darin geregelt.

## **9.2 Soziale, technisch und sonstige Infrastruktur**

Durch die Lage nahe der Kernstadt bestehen günstige Voraussetzungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Die erforderlichen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen können ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden. Sie sind für den zu erwartenden Zuwachs ausreichend dimensioniert und belastbar.

Im Rahmen der bestehenden Bebauung wurde zur Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung ein Trennsystem eingerichtet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Sparten befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an deren Rändern. Diese können nach Kenntnisstand durch Verlängerung zur Sicherung der Versorgung herangezogen werden. Zur Sicherung der Leitungsführungen der Sparten erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis.

## 9.3 Immissionsschutz

### 9.3.1 Schallschutzmaßnahmen

Im Sinne einer Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben. Zwingend einzuhalten sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Im Rahmen der Ausweisung von Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010 wurde durch schalltechnische Untersuchungen bereits festgestellt, dass auf den Flächen südwestlich des Ortsteils Niederhof die Grenzwerte nach 16. BImSchV und der DIN 18005 eingehalten werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes wurden Immissionsgutachten zum Verkehrslärm, sowie zu den Immissionen ausgehend von dem benachbarten Reitzentrum sowie Tierheim erstellt.

Die Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich

Auf außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstücken werden durch die planbedingte Zunahme der Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete vereinzelt überschritten. Die Wertung und Abwägung hierzu ist dem Teil D, Punkt 5.3.4 beziehungsweise Punkt 8.1 dieser Begründung zu entnehmen

## 9.4 Sonstiges (Brandschutz, Rettungswege,)

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

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

Durch die Festsetzung der zentralen Erschließungsachse ist die die Zufahrt zu allen Gebäuden mit Rettungsfahrzeugen im Einsatzfall gewährleistet. Die Befahrbarkeit der Wendeanlagen in der angegebenen Dimension am Ende der Stichstraßen wurde durch einen Fahrversuch überprüft und ist folglich gewährleistet.

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

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

## **10. Wesentliche Auswirkungen**

### **10.1 Städtebau**

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

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung.

### **10.2 Umwelt-, insbes. Immissionsbelastungen**

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen Schutzgütern sind gemäß Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht nicht zu erwarten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe werden auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Mangels Vorhandenseins, sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Auswirkungen auf besonders zu schützende Lebensräume oder Schutzgebiete anzunehmen.

Maßgebliche Emissionsquellen ergeben sich durch die geplante Bebauung, aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht. Wesentliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen von außen auf die Flächen dieser verbindlichen Bauleitplanung sind durch die ausreichenden Abstände der Nutzungen zueinander nicht zu erwarten.

Weitere Ausführungen zu Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Teil E, gesonderter Teil Umweltbericht zu entnehmen.

### **10.3 Grünordnung**

Die Ortsdurchgrünung besteht im Umfeld der Planungsflächen zum Teil auf Privatflächen, überwiegend aber auf Verkehrsflächen. Eine Ortsrandeingrünung ist bislang nicht vorhanden, wird aber durch die neu zu schaffenden Ausgleichsflächen jetzt gewährleistet. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung führen zu einer Stärkung der Ortsdurchgrünung und die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Besondere grünordnerische Belange liegen nicht vor.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen können auf Teilflächen gegenüber dem Bestand hochwertigere Lebensräume geschaffen werden.

### **10.4 Versorgung**

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

### **10.5 Wirtschaftliche Entwicklung**

Die Schaffung von Wohnraum führt im allgemeinen zu einer Stärkung der örtlichen Nahversorgung. Aufgrund der Nähe zu den Nahversorgungszentren wird sich auch hier diese positive Wirkung einstellen. Aufgrund der flächensparenden Bebauung und dem nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Flächen im Stadtgebiet kann ein Beitrag gegen einen übermäßigem Anstieg der Baulandpreisen geleistet werden.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen sind nach aktuellem Kenntnissstand nicht zu erwarten.

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

## **10.6 Sozialstruktur**

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Sozialstruktur ein bzw. durch die beabsichtigte Steuerung der Wohnungsgrößen und der damit verbundenen vielschichtigen Nutzungsmöglichkeit verschiedener Alters- und Sozialstrukturen, kann den prognostizierten Tendenzen Folge geleistet werden. Auf die vorhandene Bebauung und deren Sozialstruktur sind wegen der harmonischen Einbindung keine Auswirkungen zu erwarten.

## **10.7 Privateigentum**

Die bisherigen Auswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf die Angrenzer werden nach Umsetzung der Planung eingestellt.

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

Flächen, die bisher in Privateigentum sind, werden zum Teil zu gemeindlichen Flächen, größtenteils bleiben sie jedoch in Privatbesitz jedoch verbunden mit einem Eigentümerwechsel.

## **11. Maßnahmen**

### **11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes**

Durch die ausreichende Möglichkeit der Schaffung innerhalb des Geltungsbereiches, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets derzeit nicht notwendig.

### **11.2 Sozialplan**

Ein Sozialplan liegt in der Stadt Schwandorf nicht vor und ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

### **11.3 Bodenordnung (Umlegung)**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Hand eines Vorhabensträgers, eine Bodenordnung ist folglich nicht erforderlich.

## 11.4 Grunderwerb

Der Grunderwerb der Bauflächen wird durch den Vorhabenträger geregelt, die Flächen der öffentlichen Erschließung sowie der öffentlichen, gliedernden Grünflächen werden im Abschluss des Verfahrens durch die Stadt Schwandorf übernommen.

Ein Vertrag zwischen Erschließungsträger und dem bisherigen Grundstückseigentümer wurde bereits geschlossen.

## 11.5 Dienstbarkeitsbestellungen

Die Leitungsrechte und ggf. weitere Rechte sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung neu zu regeln.

*Ergänzungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.*

## 11.6 Altlastensanierung

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas, ...) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf Abt. 6, Team 610, (Wasserrecht und Bodenschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft, Weiden zu unterrichten.

Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen und dürfen erst nach Rücksprache mit den genannten Behörden wieder aufgenommen werden.

## 11.7 Kosten, Städtebaulicher Vertrag

Zur Übernahme der Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Kostenträger, der Firma Ehrenreich Massivbau GmbH, geschlossen, der am 04.03.2015 vom Planungs- und Umweltausschuss gebilligt wurde.

## 11.8 Flächenbilanz

|                     |                                    |                                      | Planung         |                      |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Bauflächen</b>   | <b>WA</b>                          | <b>gesamt</b>                        | <b>24.873,0</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
|                     |                                    | davon Baugrenzen                     | 19.113,0        | m <sup>2</sup>       |
| <b>Erschließung</b> | <b>öffentliche Verkehrsflächen</b> | <b>gesamt</b>                        | <b>6.417,0</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |
|                     |                                    | Straßen                              | 5.296,0         | m <sup>2</sup>       |
|                     |                                    | Fußwege                              | 784,0           | m                    |
|                     |                                    | landwirtschaftlicher Weg             | 337,0           | m <sup>2</sup>       |
|                     | <b>Versorgungsflächen</b>          | <b>Elektrizität</b>                  | <b>26,0</b>     | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grünflächen</b>  | <b>öffentliche Grünflächen</b>     | <b>gesamt</b>                        | <b>8.220,0</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |
|                     |                                    | Ausgleichsfläche                     | 7.612,0         | m <sup>2</sup>       |
|                     |                                    | sonstiges (Straßengrün)              | 626,0           | m <sup>2</sup>       |
|                     | <b>private Grünflächen</b>         | <b>gesamt</b>                        | <b>1.006</b>    | <b>m<sup>2</sup></b> |
|                     |                                    | <b>Fläche des Geltungsbereiches:</b> | <b>40.542,0</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

# TEIL E: GESONDERTER TEIL UMWELTBERICHT

## 1. Beschreibung der Planung

### 1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 87 "Schübelfeld West" liegt innerhalb der Großen Kreisstadt Schwandorf am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Niederhof. Die Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzt. Die Fläche grenzt im Nordosten und Südosten von zwei Seiten direkt an vorhandene Bebauung von Niederhof an. Die südöstliche Bebauung kommt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. X "Schübelfeld Süd" zu liegen, welcher unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 87 anschließt. Südwestlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 40.542 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind die Flur Nummern 1876 und 1885 der Gemarkung Niederhof.

### 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Grundlage für eine Bebauung mit im Wesentlichen wohnbaulicher Nutzung stellen. Es ist der Bau von ca. 40 - 50 Gebäuden vorgesehen.

Ein Teil des überplanten Gebietes soll als öffentliche Grünfläche mit Wiesenansaat und Gehölzpflanzung angelegt werden. Die unbebauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind den Wohngebäuden zugeordnete Privatgärten, die überwiegend durch Wiesenansaat und standortheimischen Gehölzpflanzungen angelegt werden sollen.

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden soll im Innenbereich eine dichtere Bebauung umgesetzt werden.

Weitere Ziele sind der Begründung (Teil D) Punkt 3 zu entnehmen.

### 1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Umweltberichts maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl
- Festsetzungen von Grundstücksgrößen
- Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz
- Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
  - Mindestbegrünung auf den priv. Baugrundstücken
  - Straßenbegleitendes Grün mit Hochstämmen
  - Pflanzung einer Randeingrünung auf den außenliegenden priv. Baugrundstücken

Weitere detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Schwandorf ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an einem Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Planungsfläche liegt außerhalb von landschaftlichen Schutz- oder Vorbehaltsgebieten bzw. dessen direktem Vorfeld.

Der Regionalplan gibt für die überplante Fläche keine Aussagen hinsichtlich Natur, Landschaft und Erholung.

Zur Vermeidung einer übergebürlichen Redundanz können weitere, detailliertere, Ausführungen zur Landesplanung sowie zum Regionalplan der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.



### 2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Das Plangebiet „Schübelfeld West“ wird als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Ferner formuliert der vorbereitende Bauleitplan das Bedürfnis einer verbindlichen Bauleitplanung. Der integrierte Landschaftsplan sieht eine Ortsrandeingrünung in den südlichen und westlichen Randbereichen vor.

Bei den angrenzenden, bestehenden Bauflächen handelt es sich weitgehend um Wohnbauflächen.

## 2.3 Allgemeine Planungsgrundsätze

| Schutzgut                                  | Ziele und deren Berücksichtigung   |
|--|--|
| <b>Bodenschutz</b>                         | Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden  |
| Berücksichtigung:                          | sparsame Erschließung, Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, Beschränkung der GRZ  |
| <b>Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG</b> | Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden  |
| Berücksichtigung                           | Anschluss an ein bestehenden Wohngebiet und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Arrondierung der Siedlung in Randlage. Einhaltung der erforderlichen Abstände gegenüber Emittenten.   |
| <b>Wasserschutz</b>                        | Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion  |
| Berücksichtigung                           | Festsetzungen zu durchlässigen Belägen, ausreichend unbebaubare Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung, Versickerung vor Ort.  |
| <b>Natur- und Landschaftsschutz</b>        | Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft  |
| Berücksichtigung                           | Auswahl eines Standorts mit überwiegend strukturloser, intensiv ackerbaulicher Nutzung ohne Biotope oder nennenswerte Gehölzbestände. Festsetzung von Randeingrünungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, Festsetzung von ortstypischen Dächern auf kleinvolumigen Baukörpern zur Vermeidung von unangemessenen Firsthöhen |

## 2.4 Sonstige planerische Ziele und Fachgesetze

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Es gelten die allgemeine Planungsgrundsätze und Fachgesetze.

## 2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben.

Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen und den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligung sind keine anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützte Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der feldgebundenen Arten. Angaben über die Feldlerche oder den Feldhamster liegen derzeit nicht vor. Eine Auswertung der ASK erfolgte im Verfahren, gesonderte Artenerhebungen sind nicht vorgesehen.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nachzeitigem Stand nicht in Aussicht zu stellen sein.

## 2.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. (Bayernatlas)

## 3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 3.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand:

Von zwei Seiten grenzt vorhandene Bebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Im Nord-Osten sowie im Norden sind es Wohngebiete. Im Süd-Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Süd-Westlich des Planungsgebietes liegt ein bestehender Reiterhof. Die von dort ausgehenden Geruchsmissionen stellen laut Gutachten keine Beeinträchtigung für die kommende Wohnnutzung dar. Für das südwestlich des Reiterhofes liegende Tierheim wird ebenfalls gutachterlich attestiert, dass hiervon keine Beeinträchtigungen für das Wohngebiet ausgehen.

Hinsichtlich Immissionsschutzfachlicher Belange ist zusätzlich der Verkehrslärm der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald sowie die Autobahn BAB A 93 als Vorbelastung zu nennen. Es wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes überprüft, ob im Planungsgebiet die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung im Planungsgebiet ohne schallschutztechnische Auflagen realisiert werden kann. Es werden im Gutachten allerdings leichte Überschreitungen der Orientierungswerte außerhalb des Planungsgebietes auf an die Zufahrten angrenzenden Grundstücken festgestellt. Schallschutzmaßnahmen sind aber auch hier nicht erforderlich. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV sind überall eingehalten.

Nähere Angaben und Wertungen hierzu sind dieser Begründung im Teil D Punkt 8 Immissionsschutz zu entnehmen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Wesentliche, öffentliche Frei- und Grünflächen sind im direkten Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Feldweg dient kaum der Naherholung, da er nur

der Erschließung der Felder dient und keine weiterführende Verbindung darstellt. Wanderwege sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen:**

Während des Baus der Anlage kommt es zu Lärmentwicklung durch Anlieferverkehr und Baumaschinen. Hierbei stellt der Abtransport des Aushubmaterials die größte Beeinträchtigung dar. Aufgrund der reinen Wohnnutzung treten während des Betriebes keine zusätzlichen Lärm-Emissionen auf.

Nach Fertigstellung ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Durch die Anbindung des Baugebiets an die Bundesstrasse B85 und Nähe zur Autobahnanschlussstelle sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu prognostizieren.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Umgebung nur temporär in größerem Umfang vorhanden. Hinsichtlich der Einflüsse auf die überplanten Flächen selbst sind die Einflüsse durch entsprechende Maßnahmen als gering zu bewerten.**

### **3.2 Schutzgut Boden**

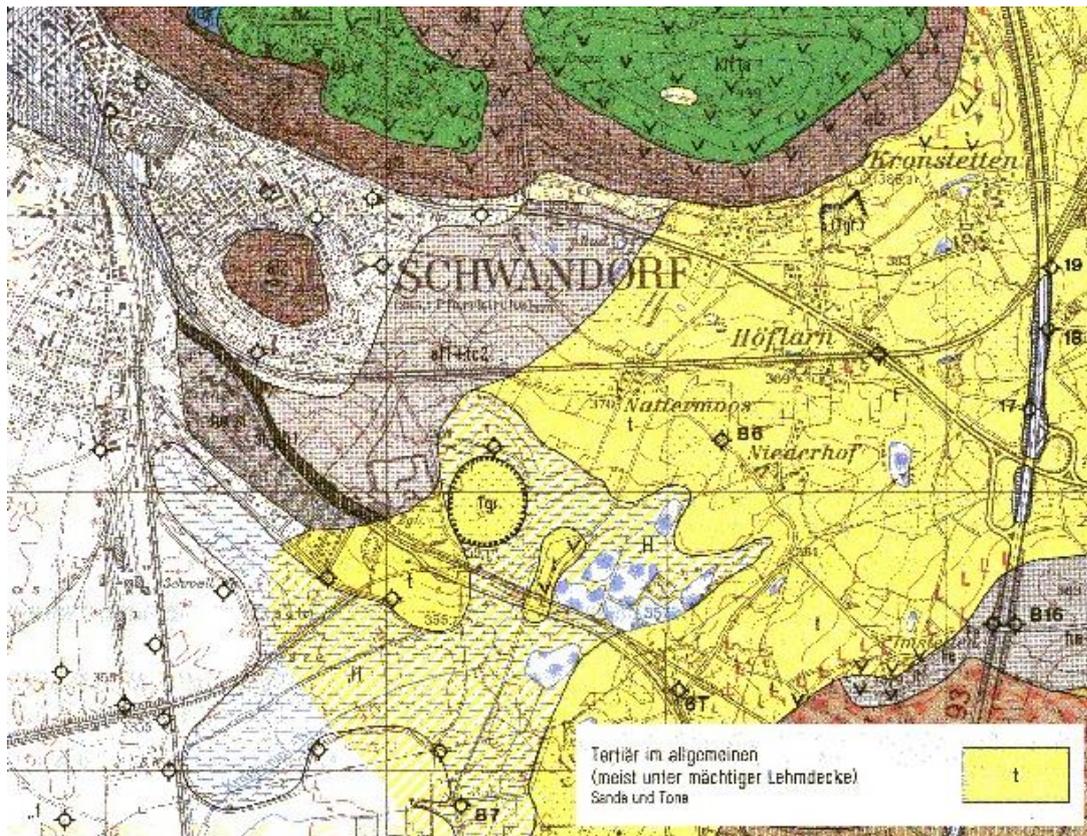
#### **Bestand:**

Gemäß Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) gehören die Böden zum oberen bzw. unteren Mittelturon (Schröfl, 2014).

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen nur kleinflächig vor.

Besonders hochwertige Böden liegen nicht vor. Der Baugrund ist geprägt durch den Einfluss der miozäne obere Grundwassermelase mit Schotter, Sanden, Mergel und Tonen. Im nördlichen Bereich liegen miozäne Tone im Hangenden gefolgt von miozänen Tonen im Liegendenvor. (Quelle: Baugrunduntersuchung IB Block Umweltberatung, Stand 20.08.2015)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt



Auszug aus der geologischen Karte des Landesamts für Umwelt (LfU)

#### **Auswirkungen:**

Durch die Maßnahme wird Boden überbaut und versiegelt. Der vorhandene Oberboden soll nicht abgefahren, sondern auf den späteren Grünflächen wieder angedeckt werden. Eine fachgerechte Zwischenlagerung auf der Baustelle ist möglich. Durch den Baustellenverkehr kann es zu Verdichtungen kommen, die bei entsprechender Baustellenorganisation vermieden werden können.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

**Trotz der Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mittel einzustufen**

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand:**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In Bohrungen im benachbarten Baugebiet "Schübelfeld Süd" wurde ein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Der Ruhewasserspiegel des Grundwassers wurde in einer Tiefe von 2,70 m unter OK Gelände nördlich und 1,45 m unter OK Gelände im Bereich des Vorfluters angetroffen.

Aussagen zu Schwankungshöhen des Grundwassers zwischen Niedrig- und Hochwasser wurden nicht gemacht.

Die Grundwasserhorizonte liegen teilweise so hoch, dass sie von Kellern einer Wohnbebauung angeschnitten werden können und Wasser in die Baugrube bzw. in die Umgebung des Kellerbereichs eintreten kann.

Es wird deshalb bei den Gebäuden entlang des nordöstlichen Randes empfohlen, auf ein Kellergeschoss ganz zu verzichten bzw. im gesamten Plangebiet wasserführende Schichten durchdringende Bauteile gegen andrückendes Wasser zu abdichten.

Die notwendige Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat aufgrund der wasserundurchlässigen, anstehenden Tone und Schluffe über ein Versickerungsbauwerk zu erfolgen.

Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen durch potentiellen Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Vorfluter bzw. das Grundwasser oder eventuelles Schichtenwasser.

#### **Auswirkungen:**

Es werden keine oberirdischen Gewässer überbaut. Grundwasser ist nach aktuellem Planungstand nicht betroffen. Schichtenwasser wurde zwar bei den Bohrungen nicht festgestellt, es könnte jedoch auch kleinräumig an anderen Stellen als den Bohrungen auftreten. Im Falle eines Anschnittes von Schichtenwasser während der Baumaßnahmen, sind ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz des Wassers zu ergreifen. Anhand der Bodenuntersuchungen wird jedoch zunächst nicht davon ausgegangen.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Versiegelung, die Wasseraufnahmefähigkeit der Fläche wird dadurch verringert.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu. Das Anfallende Oberflächenwasser muss aufgrund der Auslastung des bestehenden Kanalsystems

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, bei entsprechenden Vorkehrungen, als gering einzuschätzen.**

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Bestand:**

Die Fläche ist von zwei Seiten her durch Bebauung umgeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen oder sonstige Flächen mit (klein)klimatischer Bedeutung vor.

Im Änderungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

#### **Auswirkungen:**

Die geplanten Baukörper stellen keine Beeinträchtigung der Hauptwindrichtung dar. Die Fläche selbst sowie die angrenzenden Bauflächen werden nach wie vor unverändert gut durchlüftet sein.

Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch zusätzliche Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Aber auch durch die Bepflanzung und der damit verbundenen Beschattung ergeben sich wiederum eine geringfügig, abkühlende Wirkung.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzuschätzen.**

### **3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **Bestand:**

Im bisher als Acker genutzten Planungsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnah-

men und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen des gesonderten artenschutzrechtlichen Beitrags untersucht.

#### **Auswirkungen:**

Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut.

Gegenüber dem bisherigen, ohne Strukturen geprägten Zustand wird sich durch die Grünflächen die Lebensvielfalt verbessern. Es werden zusätzliche Lebensräume für eine Vielzahl von Arten ergeben. Die bisherigen Störungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen bleiben jedoch erhalten. Auf externen Flächen im Gemeindegebiet werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

**Im Zusammenhang mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering zu bewerten.**

### **3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

#### **Bestand:**

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine an die Siedlungsfläche angrenzende, bisher baulich ungenutzte Fläche. Sie liegt am südlichen Ortsrand von Schwandorf in einer leichten Senke. Nach Süden hin fällt das Gelände weiterhin ab.

Eine wesentliche Fernwirkung geht von der Fläche aufgrund der Lage nicht aus.

#### **Auswirkungen:**

Durch Baumpflanzungen entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze kann ein neuer Ortsrand geschaffen werden, der sogar eine höhere Durchgrünung aufweisen kann als der Bestand.

Die vorgesehenen Pflanzpflichten werden jedoch erst mittelfristig den Verlust der Eingriffe kompensieren.

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als gering einzustufen.**

### 3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

#### Bestand:

Bedeutende Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auf die weiter süd-östlich gelegen Bodendenkmäler hat die Neuausweisung keine Auswirkungen.



#### *Bodendenkmäler D-3-6638-0100 und D-3-6638-0044*

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

#### Auswirkungen:

**Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.**

### 3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

#### Bestand:

Es besteht der generelle Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsentwicklung. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, ist aber bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen. Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen derzeit nicht.

#### Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar, die Stadt Schwandorf hat sich jedoch über den Flächennutzungsplan dazu entschieden hier der Siedlungsentwicklung den Vorrang gegeben und gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung abgewogen.

**Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind als gering zu bewerten.**

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Es findet zunächst eine weitere landwirtschaftliche Nutzung statt.
- Es kommt zu keinen der oben genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter.
- Die bestehenden Beeinträchtigungen und Vorbelastungen bleiben bestehen. (Es kommt zu weiteren Belastungen durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel.)
- Der Bedarf an Wohnraum muss an anderer Stelle erfüllt werden, was die Überbauung hochwertigerer und konfliktreicherer Flächen bedeuten kann.
- Da eine generelle Bebauung Ziel der städtischen Planung ist (Darstellung im Flächennutzungsplan), wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Vorfeld sowie im Rahmen der Bebauung folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt:

- Vorherige Bodenerkundungen zum Ausschließen von massiven Eingriffen in Schichten- oder Grundwasserhorizonte.
- Keine Überbauung wertvoller Lebensräume, da auf der gewählten Fläche nicht vorhanden.
- Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und fachgerechte seitliche Zwischenlagerung.

### 5.2 Maßnahmen zur Verringerung

Zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Festsetzungen weitere Maßnahmen erarbeitet:

- Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Westen zur Ortsrandeingrünung.
- Durchgrünung des Baugebiets durch Straßenbegleitgrün und die Begrünung der Mittelinseln der Wendeanlagen.
- Flächensparende Bebauung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.
- Höhenmäßige Einordnung der geplanten Bebauung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### 5.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch oben genannte Maßnahmen könne die Beeinträchtigungen der Umwelt reduziert werden, es verbleiben jedoch folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Grund und Boden.
- Beeinträchtigungen der Anlieger durch Lärmbelastung während der Bauzeit.
- Potentiell möglicher Eingriff in Schichtenwasser, falls dies doch an manchen Stellen auftreten sollte. Auswirkungen können jedoch dann durch entsprechende Maßnahmen wieder verringert werden.
- Erhöhte Lärmbelastungen für die Anwohner im Baugebiet außerhalb der Gebäude.
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## 5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen im Plangebiet festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

## 6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Planungsalternativen zum Standorten erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Zuge der Vorentwurfsentwicklung wurden verschiedene Erschließungsmuster untersucht (vgl. hierzu Punkt 5.3 Verkehrskonzept und verkehrliche Erschließung). Aufgrund der Anordnung, Verteilung, Dichte und Nutzbarkeit hat sich vorliegende Variante als die günstigste erwiesen.

## 7. Zusätzliche Angaben

### 7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung gestellten Unterlagen, der über die Internetangebote und Viewer der zuständigen Behörden abrufbaren Daten sowie Luftbildauswertungen ergänzt durch Bestandserhebungen vor Ort. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Auswertung.

Es wird im Verfahren ein gesondertes Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht bei Vorliegen berücksichtigt und eingearbeitet wurden:

- Baugrundgutachten IB Block Umweltberatung, Stand: 20.08.2015

Die Untersuchungen werden Bestandteil des Bebauungsplans und im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage der verfügbaren Daten und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

### 7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Schwierigkeiten sind bei der Bestandserfassung und Auswertung bislang nicht aufgetreten.

### 7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, dennoch sind folgende Maßnahmen, v.a. während der Baumaßnahme erforderlich um nicht vorhersehbare, potentielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen:

- Überwachung der Bodenverhältnisse v.a. hinsichtlich Schichtenwasser während der Baumaßnahme
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenzwischenlagerung

- Festlegung der Transportwege auf Straßen, bei denen die Beeinträchtigungen auf angrenzende Siedlungsflächen möglichst gering sind.
- Ggf. Festlegung von Bauzeiten zur zeitlichen Eingrenzung von Lärm- und Staubbelastungen durch die Baumaßnahme.

Zur Gewährleistung der Ortsdurchgrünung werden folgende Monitoring-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Umsetzung gemäß der grünordnerischen Festsetzungen durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Anwuchskontrolle der Pflanzmaßnahmen ca. 3 Jahren nach der Pflanzung durch Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um auch weiterhin notwendigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine moderate Entwicklung neuer Bauparzellen aufgrund der Nachfragen notwendig. Die Stadt hat diese Entwicklungsfläche mit einem Potential von ca. 40-50 Parzellen als dem Bedarf angemessen gesehen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld wurden typische Vogelarten der Siedlungsbereiche festgestellt.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen durch Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen, welche jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen haben.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, sind bei Umsetzung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen erkennbar

**Sonstiges:**

Es sind folgende umweltbezogene Informationen bekannt:

| Schutzgut / Umweltbelange                  | Art der vorhandenen Informationen   | wesentliche Inhalte   |
|--|---|---|
| Mensch                                     | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Betrachtung der Punkte angrenzende Nutzungen, Immissionen, Erholung   |
|  | Schallschutztechnische Untersuchung zum Flächennutzungsplan                               | Lärmimmissionen durch die nahegelegene Bundesautobahn A 93  |
| Boden                                      | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Umgang mit Boden  |
|  | Geotechnischer Bericht mit punktuellen Aufschlüssen ist im weiteren Verfahren vorgesehen. | Aufgabenstellung:<br>Untersuchung und Beschreibung der anstehenden Böden<br>Angaben zum Grundwasserstand<br>Bodenmechanische Bewertung der anstehenden Böden<br>Angaben zur Sickerfähigkeit der anstehenden Böden<br>Angaben zur Dränung<br>Gründungsempfehlung |
| Wasser                                     | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Wasserschutzgebiete<br>Vorbelastungen<br>Oberflächengewässer  |
| Klima und Luft                             | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Kaltluftentstehungsgebiete<br>Frishluftschneisen  |
| Arten und Lebensräume                      | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Auswertung Bestand<br>Schutzgebiete<br>Biotopkartierung   |
| Landschaft und Landschaftsbild             | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Ortslage<br>Fernwirkung<br>vorhandene Grünstrukturen  |
| Kultur und Sachgüter                       | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Bau- und Bodendenkmäler   |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Umweltbericht, gesonderter Teil E   | Nutzungskonflikte   |

## TEIL F: SONSTIGE ANLAGEN

### Anlagenverzeichnis:

#### ANLAGE 1

Quellenverzeichnis

#### ANLAGE 2

Abkürzungsverzeichnis

#### ANLAGE 3

Baugrunduntersuchung, 1.-2N Bericht Baugrundgutachten, Block Umweltberatung, vom 14.11.2015

Baugrunduntersuchung, 1.-N Bericht Baugrundgutachten, Block Umweltberatung, vom 20.08.2015

Baugrunduntersuchung, 1. Bericht Baugrundgutachten Block Umweltberatung, vom 13.07.2015

#### ANLAGE 4

Rahmenkonzept zum Bebauungsplan Schübelfeld-West vom 21.01.2016

#### ANLAGE 5

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Verkehrslärm, GEO.VER.S.UM, Stand 01.02.2018

#### ANLAGE 6

Schalltechnisches Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Lärmimmissionen verursacht durch Hundelärm aus dem Tierheim Schwandorf, Hooock Farny Ingenieure, Stand: 01.02.2018

#### ANLAGE 7

Immissionsschutztechnisches Gutachten Geruchsmissionen ausgehend vom Reitsportzentrum Döpfer, Hooock Farny Ingenieure, Stand 01.02.2018

## ANLAGE 1

### Verwendete und zitierte Gesetze, Verordnungen und Normen:

BauGB Baugesetzbuch

Fassung 23.09.2004, zuletzt geändert 03.11.2017

BauNVO Baunutzungsverordnung

Fassung 23.01.1990, zuletzt geändert 21.11.2017

BayBO Bayerische Bauordnung

Fassung 14.08.2007, zuletzt geändert 12.07.2017

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz

Fassung 23.02.2011, zuletzt geändert 13.12.2016

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Fassung 29.07.2009, zuletzt geändert 15.09.2017

PlanZV 90 Planzeichenverordnung

Fassung 18.12.1990, zuletzt geändert 04.05.2017

DSchG Denkmalschutzgesetz

Fassung 27.07.2009, zuletzt geändert 04.04.2017

BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung

Fassung 07.08.2013

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

Fassung 30.11.1993, zuletzt geändert 25.04.2015

16. BImSchV

Fassung 12.06.1990, zuletzt geändert 18.12.2014

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Ausgabe Juli 2002

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau

Ausgabe Januar 2018

DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen

Ausgabe Juli 2011

Die in den Festsetzungen und der Begründung in Bezug genommenen DIN-Normen liegen in der Stadt Schwandorf zur Einsicht aus.

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

Bayernatlas Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Abrufdatum: 28.10.2014

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler
- Schutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Wassersensible Bereiche
- Regionalplan
- Historische Karten (Uraufnahmen 1808-1864)

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern FIS-Natur Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 28.11.2014

- Schutzgebiete

ABuDIS Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem, Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum 28.11.2014

### **Weitere Quellen und Grundlagen:**

Regionalplan Region (11) Regensburg, Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand Juli 2013

LEP, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, in Kraft getreten am 01.09.2013

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Schwandorf, in Kraft getreten am 19.04.2010

Bebauungsplan „Schübelfeld Süd“, Große Kreisstadt Schwandorf, in Kraft gesetzt im Jahre 2014

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

Statistik kommunal 2013, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Juni 2014

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Großen Kreisstadt Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011

Prognos Zukunftsatlas 2013, Prognos AG, Berlin, 2013

Baugrunduntersuchung IB Block Umweltberatung, Stand: 14.11.2015

**ANLAGE 2: Abkürzungsverzeichnis**

|             |   |        |                                |
|-------------|---|--------|--------------------------------|
| Abs         | Absatz                                      | GUV    | Gesetzliche Unfallversicherung |
| ao          | abweichend offen                            | ha     | Hektar                         |
| Art.        | Artikel                                     | i.d.F. | in der Fassung                 |
| BauGB       | Baugesetzbuch                               | i.S.   | im Sinne                       |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung                       |        |                                |
| BayBO       | Bayerische Bauordnung                       |        |                                |
| Bay-NatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz               | i.V.m. | in Verbindung mit              |
| BNatSchG    | Bundenaturschutzgesetz                      | km     | Kilometer                      |
| bzw.        | beziehungsweise                             | LEP    | Landesentwicklungsprogramm     |
| ca.         | circa                                       | lt.    | laut                           |
| cm          | Zentimeter                                  | mÜNN   | Meter über Normalnull          |
| dB          | Dezibel                                     | m      | Meter                          |
| dB(A)       | A-bewerteter Schalleistungspegel in Dezibel | max.   | maximal                        |
| DG          | Dachgeschoss                                | mind.  | mindestens                     |
| DIN         | Deutsches Institut für Normung e.V.         | OG     | Obergeschoss                   |
| DSchG       | Denkmalschutzgesetz                         | ROK    | Rohbodenoberkante              |
| EG          | Erdgeschoss                                 | RRT    | Regenrückhalteteich            |
| ff.         | folgende [Seiten, Paragraphen,...]          | (TF)   | Teilfläche                     |
| FFB         | Fertigfußboden                              | WH     | Wandhöhe                       |
| FFH         | Flora-Fauna-Habitat                         | 2xv    | zwei Mal verpflanzt            |
| FH          | Firsthöhe                                   | %      | Prozent                        |
| FOK         | Fertigfußbodenoberkante                     | €      | Euro                           |
| ggf.        | gegebenenfalls                              | I      | römische Zahlenzeichen für 1   |
| gem.        | gemäß                                       | III    | römische Zahlenzeichen für 3   |
| Flur Nr.    | Flurnummer                                  |        |                                |
| GmbH        | Gesellschaft mit beschränkter Haftung       |        |                                |
| GRZ         | Grundflächenzahl                            |        |                                |