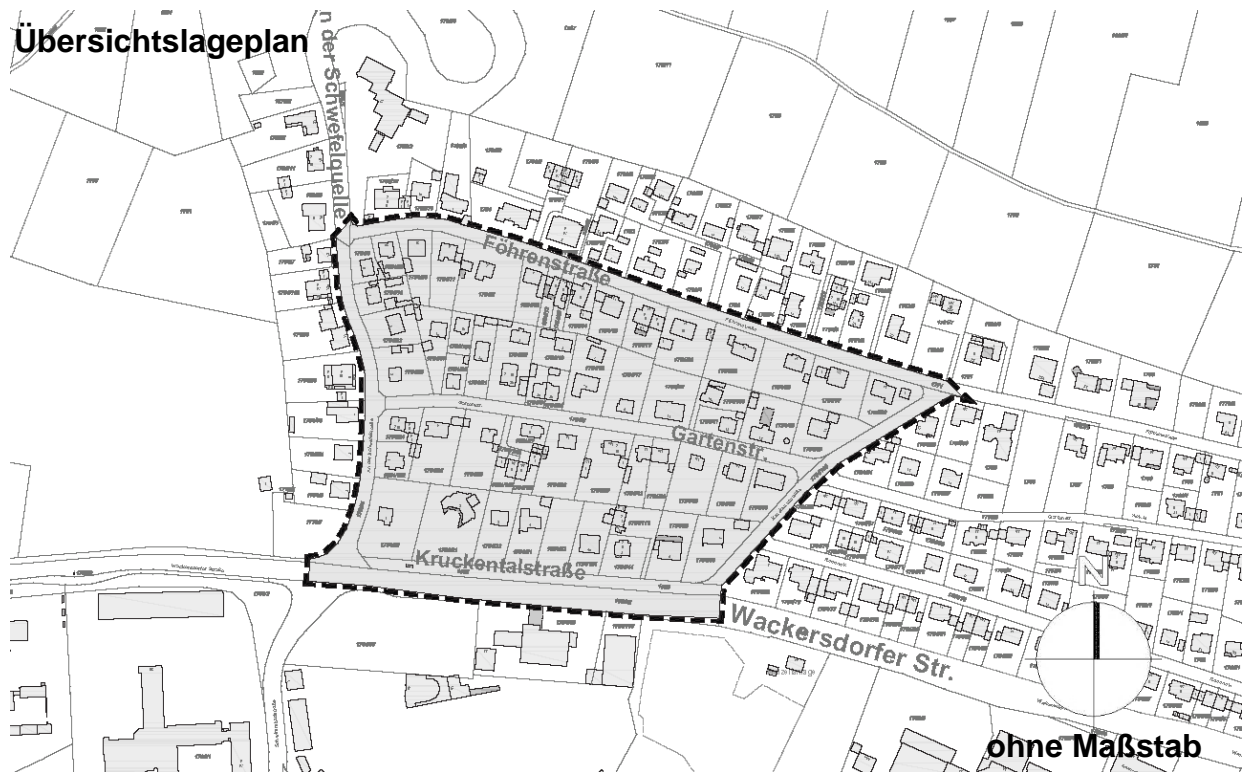




## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. 91 „Innenentwicklung in Kruckental“** nördlich der Wackersdorfer Straße



Flur Nr.: 1556, 1556/2 (Teilfläche) 1754/2, 1754/4, 1754/5, 1754/9, 1754/10, 1754/11, 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1754/15, 1754/16, 1754/17, 1754/18, 1754/19, 1754/20, 1754/21, 1754/22, 1754/23, 1754/24, 1754/25, 1754/26, 1754/27, 1754/28, 1754/29, 1754/30, 1754/31, 1754/32, 1754/33, 1754/34, 1754/35, 1754/36, 1754/37, 1754/38, 1754/39, 1754/40, 1754/41, 1754/42, 1754/43, 1754/44, 1754/45, 1754/46, 1754/47, 1754/49, 1754/51, 1754/52, 1754/53, 1754/62, 1754/63, 1754/64, 1754/65, 1754/94, 1754/95, 1754/96, 1754/101, 1754/102, 1754/103, 1754/104, 1754/105, 1754/106, 1754/107, 1754/108, 1754/110, 1771, 1879/1 (Teilfläche) der Gemarkung Schwandorf.

## ENTWURF

vom 23.05.2024



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





## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b>	<b>5</b>
<b>TEIL A: Planzeichnung</b>	<b>6</b>
<b>TEIL B: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>8</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>8</b>
<b>1 Ausgangslage und Bewertung</b>	<b>8</b>
<b>2 Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>9</b>
<b>3 Plangebiet</b>	<b>10</b>
3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
<b>3.2 Umgebungssituation</b>	<b>11</b>
<b>3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b>	<b>12</b>
3.3.1 Städtebauliche Einordnung des Gebiets	12
3.3.2 Baulicher Bestand und Nutzung	12
3.3.3 Verkehrsanbindung des Plangebiets	14
3.3.4 Topographie	14
3.3.5 Denkmalpflege	16
<b>4 Planungsvorgaben</b>	<b>17</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	17
<b>5 Vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan</b>	<b>22</b>
5.1.1 Flächennutzungsplan	22
5.1.2 Bebauungsplan	22
<b>II. Planungsinhalt</b>	<b>23</b>
<b>6 Ziele der Planung</b>	<b>23</b>
6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung	<b>23</b>
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	24
6.1.2 Art der baulichen Nutzung	24
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung	24
6.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
6.1.5 Verkehrsflächen	27
6.1.6 Abstandsflächen	28
6.1.7 Örtliche Bauvorschriften	28
6.1.7.1 Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen	28
6.1.7.2 Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen	29
6.1.8 Einfriedungen und Sichtschutzwände	29
6.1.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke	29
6.1.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser	29
6.1.11 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen	29
6.1.12 Mindestbegrünung der Privatgrundstücke	29
6.1.13 Bodenversiegelung	30
6.1.14 Verbot von Schottergärten	30
6.1.15 Technische Erschließung	31
6.2 Immissionsschutz	<b>32</b>
6.2.1 Verkehrslärm	32
6.2.2 Sportanlagen- und Freizeitlärm	32
6.2.3 Gewerbelärm	32
6.2.4 Aktiver Schallschutz	32
6.2.5 Passiver Schallschutz und Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen	33



6.2.6	Geruchsimmissionen .....	35
6.2.7	Lärmschutz bei Wärmepumpen .....	35
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>35</b>
<b>TEIL C: Anlagen .....</b>		<b>37</b>
<b>C.1:</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.UM .....</b>	<b>37</b>
<b>C.2:</b>	<b>Berechnung der GRZ im PLANGEBIET .....</b>	<b>37</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis: .....</b>		<b>37</b>
<b>Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen: .....</b>		<b>39</b>

## SATZUNG

### über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. 91 "Innenentwicklung in Kruckental",** nördlich der Wackersdorfer Straße

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82) und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. ... des Planungs- und Umweltausschusses vom ..... folgende Satzung:

#### § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 91 "Innenentwicklung in Kruckental", nördlich der Wackersdorfer Straße, der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

- |  |              |
|--|--------------|
| - <b>Teil A:</b> Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken |              |
| Textliche Festsetzungen  |              |
| Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen                   | Seiten ..... |
| - <b>Teil B:</b> Begründung  | Seiten ..... |
| - <b>Teil C:</b> Anlagen zum Bebauungsplan                         | Seiten ..... |

#### § 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).

Stadt Schwandorf  
Schwandorf,



Andreas Feller  
Oberbürgermeister

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:  
Baunutzungsverordnung – BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).  
Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt  
geändert durch Art. 3 G v. 4.6.2021 (BGBl. I S. 1802).  
Bayerische Bauordnung – BayBO i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250)



## *Platzhalter Planzeichnung Teil A*



## TEIL B: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### I. PLANUNGSGEGENSTAND

#### 1 AUSGANGSLAGE UND BEWERTUNG

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral-westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben etwa 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.

Die Stadt Schwandorf liegt zentral im überregionalen Verkehrsnetz. Sie ist unmittelbar an der Bundesautobahn A93 gelegen, welche die wichtigste Nord-Süd-Verbindung darstellt und über drei Anschlussstellen mit dem Stadtgebiet verbunden ist. Weiter sorgen die Bundesstraße B15 (Regensburg – Hof) und die Bundesstraße B85 (Nürnberg - Amberg - Schwandorf - Cham - Furth i. W.) für eine gute Anbindung an das Straßennetz.

Angebunden an das Schienennetz ist die Stadt durch die Bahnlinien Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i. W. (in Ost-West-Richtung) sowie die Bahnstrecke München - Prag. Besonders relevant ist die Bahnlinie Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd- Richtung), mit welcher das Regionalzentrum Regensburg innerhalb von etwa 30 Minuten zu erreichen ist. Der Hauptbahnhof Regensburg bietet Anschluss an IC- und ICE-Verbindungen. Lokal stehen diverse Stadtbuslinien und Landkreislinien des Öffentlicher Personen-Nah-Verkehrs (ÖPNV) für die Bevölkerung zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das Rufbussystem BAXI welches eine bedarfsorientierte Verbindung innerhalb des Landkreis Schwandorfs ermöglicht sowie durch den Sonderlandeplatz "Charlottenhof".

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere im Landmaschinenbau, 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 Entwicklungspotenzial. Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Dies, in Verbindung mit oben genannten Rahmenbedingungen, macht 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 erfolgen. So können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgenutzt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Diese Bereiche weisen eine Nähe zum Stadtkern auf, der es ermöglicht, die wichtigen Komponenten des alltäglichen Lebens räumlich nah und ohne großen Mobilitätsaufwand zu erreichen.



## 2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die vorhandenen Baulücken sowie die großen Grundstückszuschnitte innerhalb des Geltungsbereichs bieten ein bislang weitgehend ungenutztes Potenzial zur Nachverdichtung. Aus städtebaulicher Sicht ist dies aus Gründen der nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung zu befürworten, es ist jedoch im Vorfeld dafür Sorge zu tragen, den Bestand und das funktionierende Siedlungsgefüge zu sichern und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Da die Grundstücke bislang nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort bislang nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund des dadurch resultierenden großen Genehmigungsspielraums sind einheitliche Rahmenbedingungen im Vollzug deshalb nur bedingt umsetzbar.

Da der städtebauliche Rahmen bislang gewahrt wurde, ist die Beurteilung nach § 34 BauGB auch weiterhin gegeben, weshalb zur Sicherung der Planungsziele keine Veränderungssperre erlassen wird.

Um künftig klare Rahmenbedingungen bei der Genehmigung von neuen Bauvorhaben vorzugeben, die Nachverdichtung und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und um eine ortstypische städtebauliche Weiterentwicklung zu steuern, ist die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. So bleibt die städtebauliche Qualität dieses gewachsenen Quartiers erhalten und eine sinnvolle und maßhaltige Nachverdichtung wird begünstigt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan sichert künftig die städtebauliche Entwicklung des im Übersichtslageplan ablesbaren Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Ausarbeitung minimal nach Süden erweitert, um die Wackersdorfer Straße, als eine der Haupteerschließungsstraßen, ebenfalls mit aufzunehmen.

Entgegen der Bezeichnung im Aufstellungsbeschluss wird als Ortsbezeichnung die Formulierung nördlich der Wackersdorfer Straße verwendet, um eine klare topografische Zuordnung zu ermöglichen.

## 3 PLANGEBIET

### 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Schwandorf, nördlich des städtischen Erlebnisbades und verläuft dabei nördlich in Richtung des Mischwaldes am Weinberg, abgegrenzt durch die Föhrenstraße und der Straße „An der Schwefelquelle“.

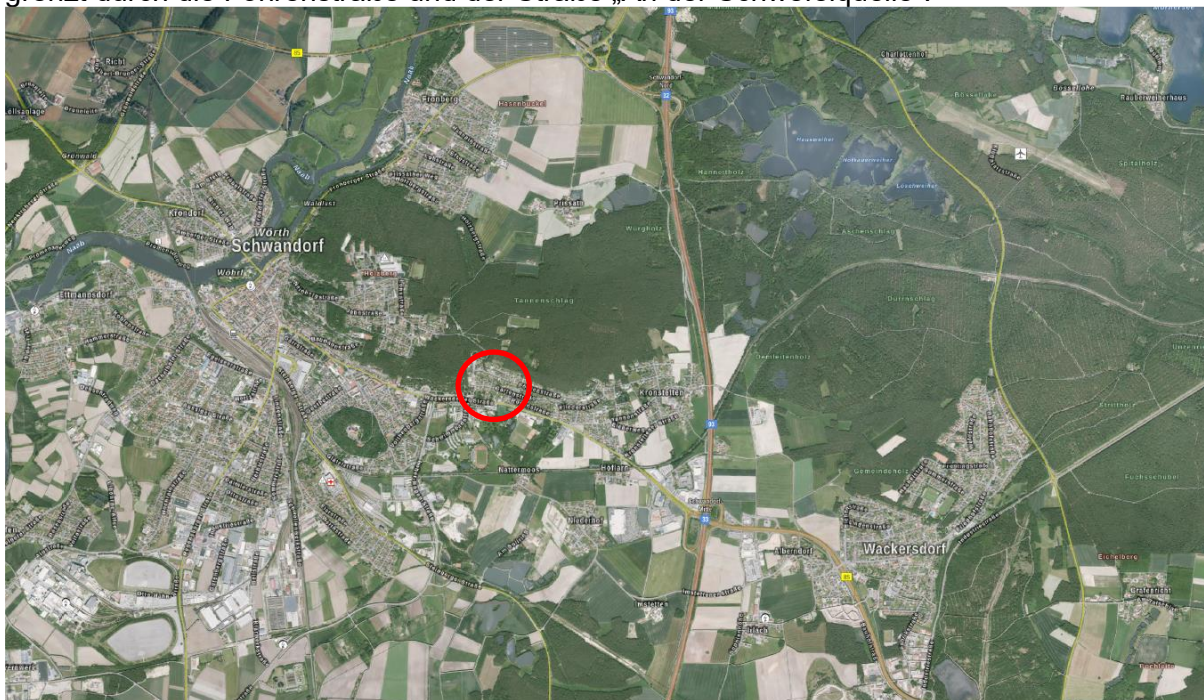


Abb.1: Ausschnitt Lage im Stadtgebiet mit Geltungsbereich, o. M.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst **7,07 ha** und erfasst dabei hauptsächlich bebaute Parzellen:

**Flur Nr.:** 1556, 1556/2 (Teilfläche) 1754/2, 1754/4, 1754/5, 1754/9, 1754/10, 1754/11, 1754/12, 1754/13, 1754/14, 1754/15, 1754/16, 1754/17, 1754/18, 1754/19, 1754/20, 1754/21, 1754/22, 1754/23, 1754/24, 1754/ 25, 1754/26, 1754/27, 1754/28, 1754/29, 1754/30, 1754/31, 1754/32, 1754/33, 1754/34, 1754/35, 1754/36, 1754/37, 1754/38, 1754/39, 1754/40, 1754/41, 1754/42, 1754/43, 1754/44, 1754/45, 1754/46, 1754/47, 1754/49, 1754/51, 1754/52, 1754/53, 1754/62, 1754/63, 1754/64, 1754/65, 1754/94, 1754/95, 1754/96, 1754/101, 1754/102, 1754/103, 1754/104, 1754/105, 1754/106, 1754/107, 1754/108, 1754/110, 1771, 1879/1 (Teilfläche) **der Gemarkung Schwandorf.**



## 3.2 Umgebungssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Föhrenstraße
- Im Osten durch die Kruckentalstraße
- Im Süden durch die Kruckentalstraße und die „Wackersdorfer Straße“
- Im Westen durch „An der Schwefelquelle“.

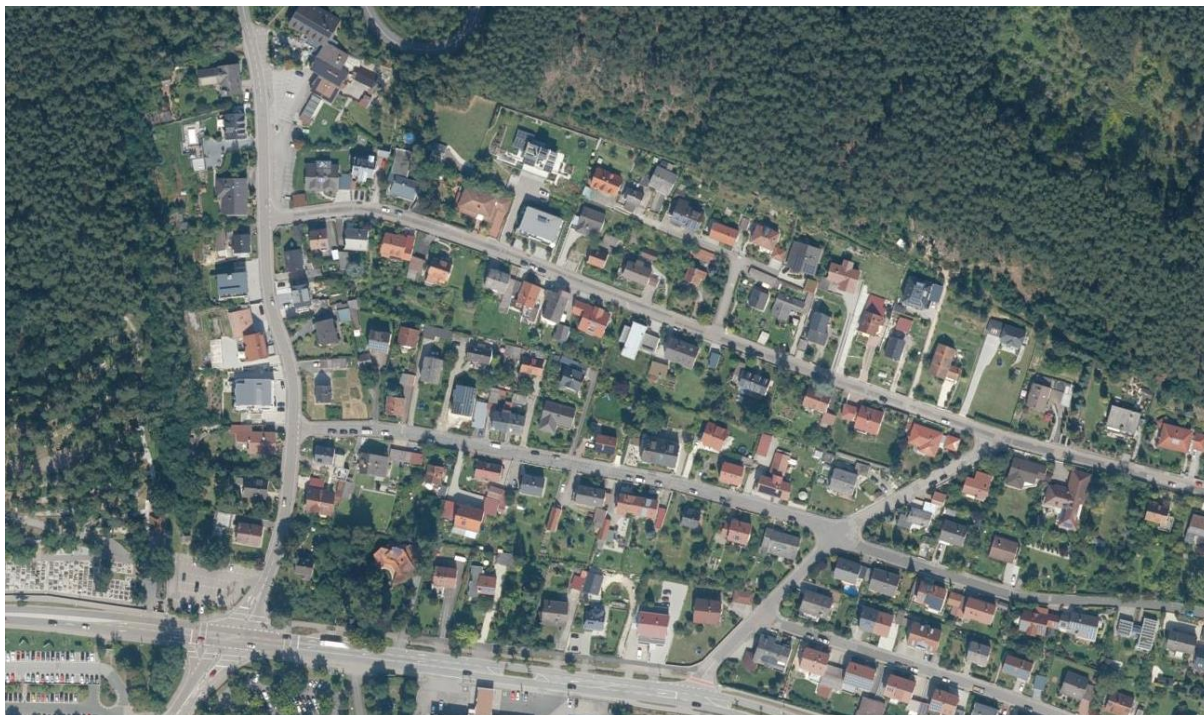


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Luftbild, o. M.



Abb.3: Ausschnitt Übersichtslageplan mit Geltungsbereich, o. M.

### 3.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.3.1 Städtebauliche Einordnung des Gebiets

Das Plangebiet ist hauptsächlich geprägt von Einzelhäusern. In untergeordneter Anzahl sind dabei auch vereinzelt Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser zu verzeichnen.

##### **Potenziale:**

- Wohnsiedlungsflächen mit einer günstigen räumlichen Zuordnung zu den Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen entlang der Wackersdorfer Straße
- Sowie zu den Erziehungs- und Bildungseinrichtungen im Bereich des Kreuzbergviertels (weiterführende Schulen, Grundschulen, Kindergärten)
- Günstige Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss) dabei dennoch geringe Frequentierung der Erschließungsstraßen innerhalb des Siedlungsbereichs
- Günstige Zuordnung zu den Gewerbe- und Sondergebieten „Am Ahornhof“ und „Brunnfeld“
- Das Baugebiet ist über eine Buslinie des Liniennetzes Schwandorf (ÖPNV) an die Innenstadt angeschlossen. Die maximale zurückzulegende Distanz zum Erreichen der Haltestellen innerhalb des Plangebiets beträgt etwa 350 Meter.
- Räumliche Nähe zu dem Interkommunalen Gewerbegebiet an der A 93
- Ein in unmittelbarer Umgebung liegender Wald mit Naherholungsfunktion

##### **Restriktionen:**

- Aufgrund der Hangsituation wirken Lärmimmissionen im südlichen Bereich durch die direkt angrenzende Wackersdorfer Straße und die Bahnlinie Schwandorf-Furth i. W. in weiterer Entfernung (ca. 500 m) auf das Baugebiet ein.
- Teilweise nicht durchgängige Gebäudefluchten
- Stark variierende Einfriedungen
- Lange Zufahrten mit hohem Versiegelungsgrad

##### **Entwicklungsziele:**

- Nachverdichtung der Freiflächen innerhalb der bestehenden Wohnquartiere nördlich der Wackersdorfer Straße zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Entwicklungsschwerpunkt für zentrumsnahes Wohnen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung und Überplanung im Bestand
- Berücksichtigung vorhandener Lärmquellen (Autobahn A93, Bahnlinie, Wackersdorfer Straße)
- Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen

#### 3.3.2 Baulicher Bestand und Nutzung

Das Planungsgebiet mit abfallendem Gelände ist mehrheitlich von Wohnhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten und vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist überwiegend traufständig zur Straße hin orientiert, stellenweise sind giebelständige Gebäude vorzufinden. Die Grundflächenzahl im Plangebiet variiert zwischen 0,06 bis 0,32. Dies macht die ortstypischen großzügigen Freiflächenanteile deutlich.

Die im südlichen Teil liegende Wackersdorfer Straße stellt eine erhebliche Lärmquelle dar, die besonders die im Süden liegenden Grundstücke sowie die Bebauung an der Straße „An der Schwefelquelle“ belastet. Die Anordnung der Bebauungen entlang der Wackersdorfer Straße sind deutlich (ca. 13 m – 28 m) vom Straßenraum zurückgesetzt.



Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets liegt ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich ein Computergeschäft mit Büroräumen befindet. Es ist das einzige Grundstück im Geltungsbe-  
reich, das ein nicht störendes Gewerbe enthält, welches im Allgemeinen Wohngebiet aus-  
nahmsweise zulässig ist.

Aufgrund von vorhandener rückwärtiger Bebauung im Plangebiet verfügen einige Wohnhäuser  
über lange Zufahrten, diese weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, welcher als nachteilig  
empfunden wird.

Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Vorhaben genießen Bestands-  
schutz, dienen jedoch nicht zur Rechtfertigung von Abweichungen und Befreiungen.



Abb. 4: „An der Schwefelquelle“



Abb. 5: Gartenstraße



Abb. 6: Kruckentalstraße,  
nördlich der Wackersdorfer Straße



Abb. 7: Kruckentalstraße



Abb. 8: traufständige Gebäude



Abb. 9: giebelständige Gebäude

### 3.3.3 Verkehrsanbindung des Plangebiets

Das vorhandene Erschließungssystem im Plangebiet, welches bereits vollständig erschlossen ist, wird im Rahmen dieser Planung nicht tangiert. Es werden lediglich Straßenbegrenzungslinien der ohnehin bereits vorhandenen Straßenführung festgesetzt.

Das Plangebiet wird von der „Wackersdorfer Straße“ sowie von „An der Schwefelquelle“ und den vorhandenen Wohnsammelstraßen erschlossen.

### 3.3.4 Topographie



Abb.10: Perspektive des Plangebiets mit Blick aus dem Ortsteil Niederhof

Das Gelände ist stark geneigt und steigt dabei von Süd-Ost nach Nord-West an. Dabei liegen die Bestandshöhen an der südwestlichen Grenze des Plangebiets bei ca. 385 m ü. NN. und an der Nord-Westlichen bei ca. 404 m ü. NN.

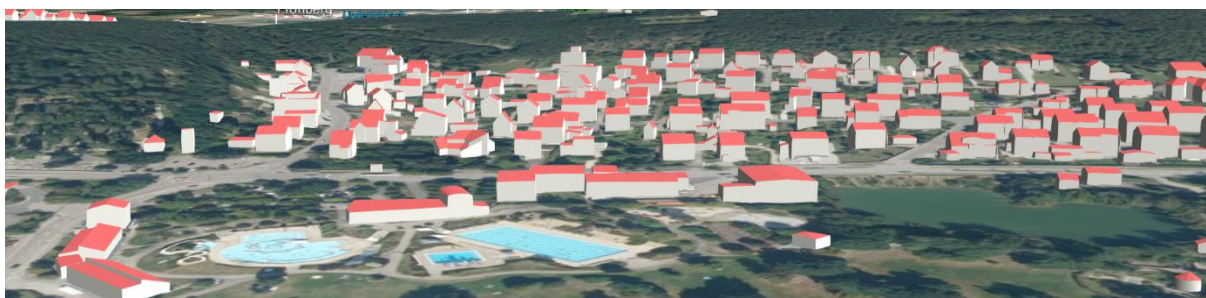


Abb.11: Vogelperspektive entlang der „Wackersdorfer Straße“ bis hin zur letzten Bebauung an der „Föhrenstraße“ entlang am Waldrand.

An einzelnen Grundstücken, vor allem im Norden, fällt das Bodenniveau direkt nach der Einfriedung um ca. 0,5 bis 1,0 m senkrecht ab.



Abb.12: Vogelperspektive entlang der Straße „An der Schwefelquelle“ mit Blick auf die höher gelegene „Gartenstraße“ und „Föhrenstraße“.



Das Gelände steigt dabei von der Wackersdorfer Straße (OK Kanaldeckel) bis zur Föhrenstraße im Norden (OK Kanaldeckel) im Bereich der Kruckentalstraße um ca. 19 m an.

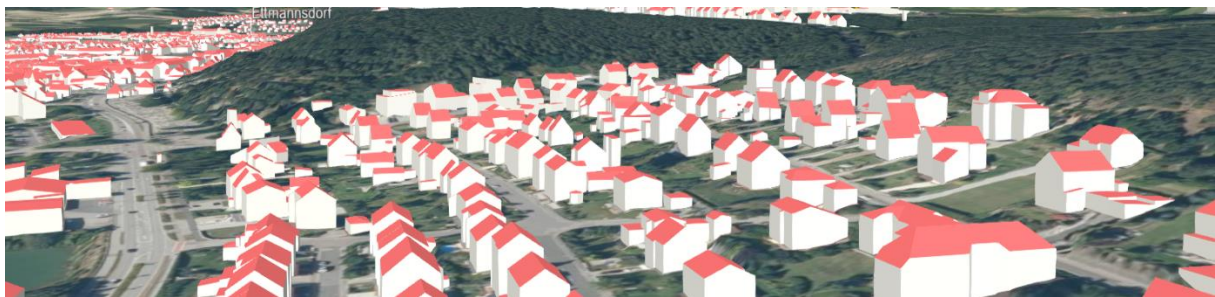


Abb.13: Vogelperspektive entlang der „Kruckentalstraße“, mit Blick auf die „Gartenstraße“ und die höher gelegene „Föhrenstraße“.



Abb.14: Vogelperspektive entlang der Wackersdorfer Straße, mit Blick Richtung „An der Schwefelquelle“ und der Kruckentalstraße.

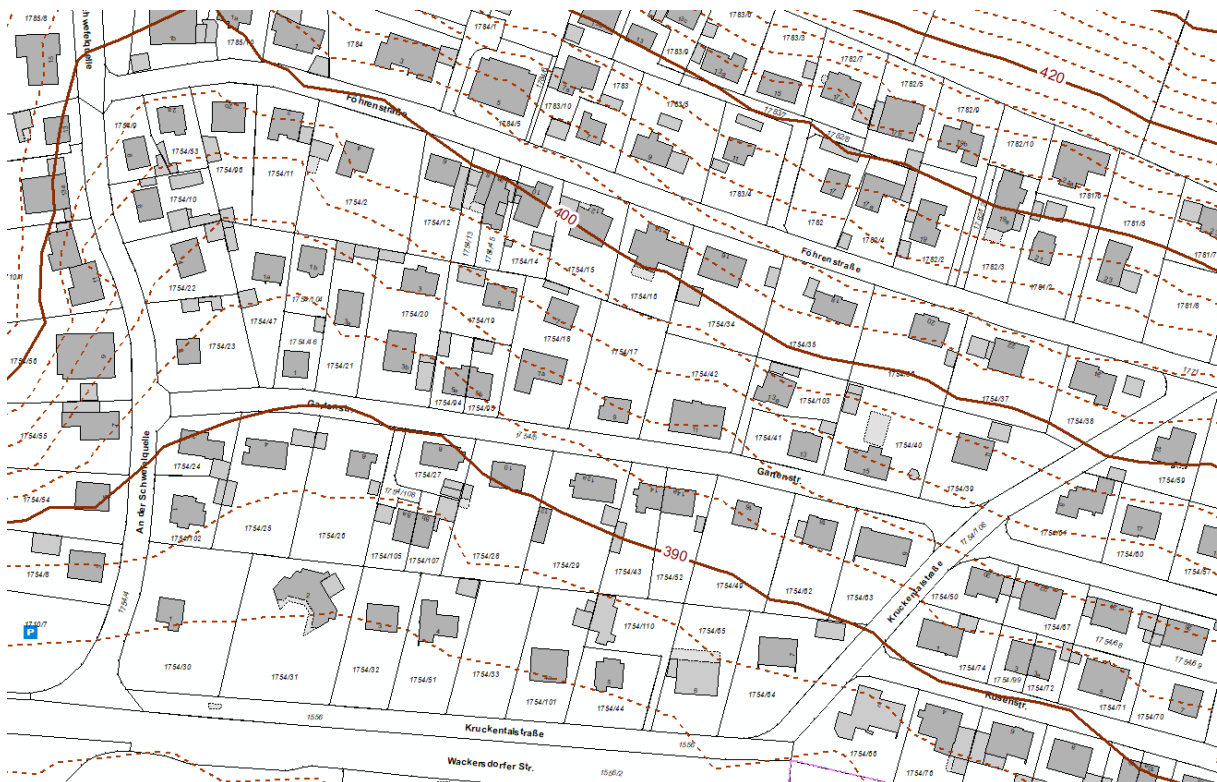


Abb.15: Ausschnitt Übersichtsplan mit Höhenlinien, o. M.

### **3.3.5 Denkmalpflege**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Baudendenkmälern vor.



## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und damit auch der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Diese Ziele sind verbindlich und nicht abwägungsfähig.

Gelegen ist die Große Kreisstadt Schwandorf der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern zufolge in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2018 und dem Regionalplan aus dem Jahr 2022 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.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan wird die Stadt Schwandorf als im allgemeinen ländlichen Raum befindlich dargestellt sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

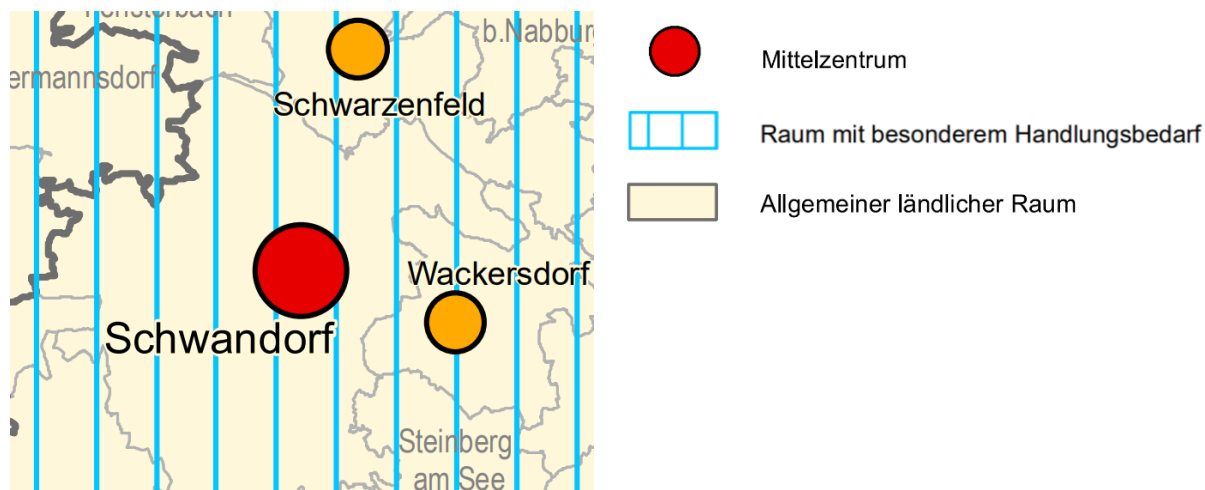


Abb. 16: Regionalplan, Region Oberpfalz Nord – Karte 1, Raumstruktur, Stand 01.06.2022  
Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.

Das **LEP 2013** mit dem Stand 01.06.2023 nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende Ziele **(Z)** und Grundsätze **(G)**, welche unter anderem 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

**(G)** Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

## 1.2 Demographischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

## 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, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche [...] Vielfalt sichern kann.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

**(G)** Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. [...]

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

### 5 Wirtschaft

#### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

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

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

#### 7.2 Wasserwirtschaft

##### 7.2.1 Schutz des Wassers

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

Der **Regionalplan** Stand 2022 der Region Oberpfalz-Nord (6) nennt für die hier angestrebte Nutzung folgende beachtliche Ziele **(Z)** sowie Grundsätze **(G)** sowie die zugehörigen Begründungen **(B)**, welche u.a. bereits in die vorbereitende Bauleitplanung eingeflossen sind und im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

## **Teil A Überfachliche Ziele und Begründung**

### **Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte**

#### **1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

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

***(B)** Gleichwertige Lebensbedingungen sind ein zentrales Leitprinzip der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland und in Bayern und im engen Zusammenhang mit der Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung zu sehen. Soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sind Grundlagen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung und auch Leitbild für die Regionalplanung, welche eine Ordnung mitgestalten will, die dem Menschen dienen soll. Der Regionalplan soll zu einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und räumlich gerechten Entwicklung der Region beitragen. Hierzu trifft er räumliche Festsetzungen zu Freiraum, Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung, Land- und Forstwirtschaft, Wirtschaft, sozialer und kultureller Infrastruktur, Wasserwirtschaft sowie Energieversorgung.*

*1.2 **(G)** Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.*

***(B)** Die Region Oberpfalz-Nord ist geprägt von vielfältigen Raumstrukturen auf recht engem Raum, die sich gut ergänzen und eine hohe Lebensqualität sichern.*

*Die weitere räumliche Entwicklung steht insbesondere durch den demographischen Wandel, die fortschreitende Globalisierung, die Digitalisierung, neue Mobilitätsformen, den Klimawandel und den Umbau der Energieversorgung vor Herausforderungen, die sowohl längerfristige als auch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Maßnahmen erfordern. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen wird es auch künftig bestimmend sein, das regionseigene Entwicklungspotenzial und vorhandene positive Standortfaktoren zu nutzen und auszubauen.*

*Eine vorausschauende und abgestimmte Planung soll Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen wirksam begegnen, eine bedarfsberücksichtigende Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen sowie negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt möglichst vermeiden. Der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Wasser, Boden, Luft, Tier- und Pflanzenwelt), einer dezentralen Energieversorgung sowie der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes (z.B. Lärmschutz, Schadstoff- und Geruchsbelastung) ist daher eine hohe Bedeutung beizumessen. Damit kann zu einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Region beigetragen werden. Um dies zu gewährleisten, sollen Planungs- bzw. Maßnahmenträger transparente Planungen betreiben und frühzeitige Abstimmungsprozesse zwischen allen Betroffenen in die Wege leiten.*

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

**(B)** Eine verstärkte Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist sowohl im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen als auch im Hinblick auf die gestiegene Bedeutung intakter Umweltbedingungen als Standortfaktor geboten. Deshalb sind bei Entscheidungen über überörtlich raum- und umweltrelevante Planungen und Maßnahmen die Erfordernisse der Ökologie, d.h. von Naturschutz und Landschaftspflege, von Bodenschutz sowie von Wasser- und Luftreinhaltung, bedeutsam und mit den ökonomischen und sonstigen Interessen abzuwägen. Insbesondere dem sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit dem knappen Gut "Grund und Boden" ist dabei eine besondere Bedeutung beizumessen. Soweit durch einzelne Vorhaben erhebliche und nachhaltige Gefährdungen der Lebensgrundlagen zu befürchten sind und ein Ausgleich, ggf. auch auf regionaler Ebene, nicht möglich ist, haben gemäß dem raumordnerischen Prinzip der Umweltvorsorge die Belange der Ökologie Vorrang. Damit wird dem in der Landesplanung eingeführten Prinzip der Nachhaltigkeit hinreichend Rechnung getragen.

## **Teil B Fachliche Ziele und Begründung**

### **II Siedlungswesen**

#### **1 Siedlungsstruktur**

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

Zu 1.1 **(B)** 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 Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, dass bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.



## 5 VORBEREITENDER UND VERBINDLICHER BAULEITPLAN

### 5.1.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 12.04.2010 sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.



Abb.17: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, o. M.

### 5.1.2 Bebauungsplan

Rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs:

- Einfacher Bebauungsplan Nr. 13 „Kruckental“ aus dem Jahr 1951

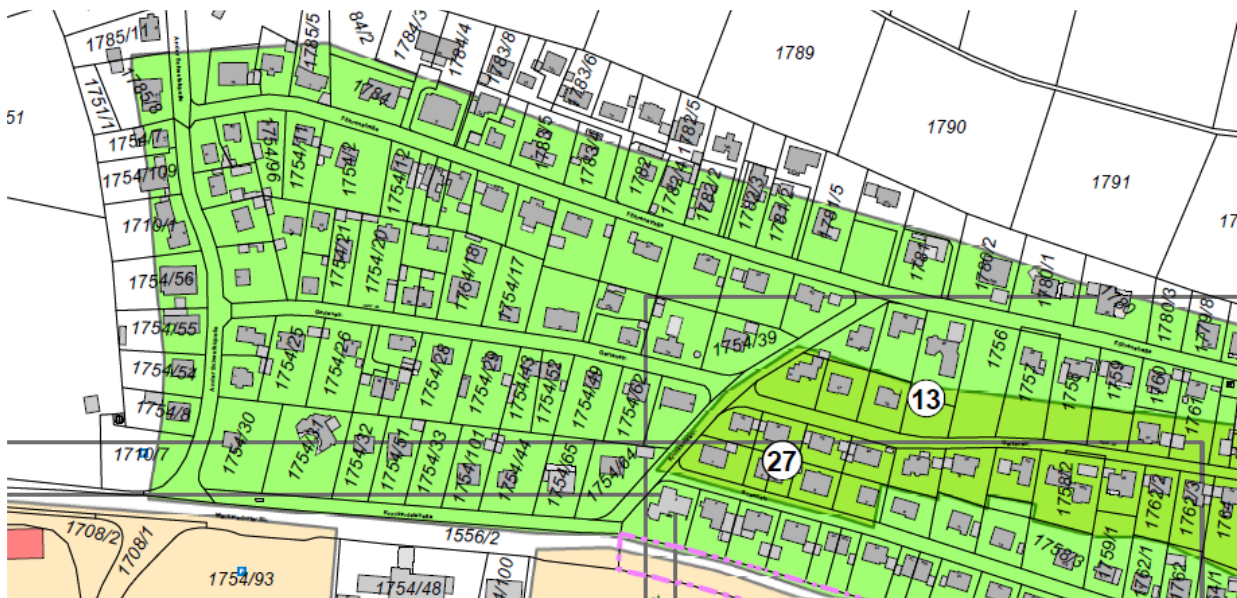


Abb.18: Ausschnitt Kataster mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, o. M.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der geplanten Begrenzung der straßenseitigen Gebäudelängen bleibt die landschaftliche Prägung des Siedlungsbereichs erhalten.

## II. PLANUNGSINHALT

### 6 ZIELE DER PLANUNG

Es handelt sich hierbei um verhältnismäßig große, noch nicht vollständig ausgenutzte Grundstücksflächen, für die eine städtebauliche Steuerung nicht nur Sinn hat, sondern auch erforderlich ist. Der Bedeutungszuwachs des Themas „zweiter Reihe“ ist daher abzusehen. Aufgrund der möglichen Obergrenzen für die maximal überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Wohngebiet mit 0,4 GRZ) sind Fehlentwicklungen unvermeidbar, wenn keine städtebauliche Steuerung erfolgt.

Ziel sollte sein, eine Nachverdichtung zu begünstigen und einen städtebaulich nachhaltigen Rahmen dafür zu entwerfen, der eine nachbarschaftsverträgliche Innenentwicklung anstrebt und diese auch tatsächlich planungsrechtlich ermöglicht. Ob dieser Rahmen ausgenutzt wird, das mag zunächst dahingestellt sein. Jedoch ergibt sich aus den Anfragen der letzten Jahre sowie dem erhöhten Wohnraumbedarf in Schwandorf ein Planungserfordernis, Wohnbauflächen auszuweisen und Nachverdichtung zu fördern. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dem sollte auch entsprochen werden, nachdem das Erfordernis der Bauleitplanung nachweislich erkennbar ist.

Dem künftigen Bebauungsplan liegt ein Geltungsbereich mit einer Brutto-Grundfläche von etwa 7,1 ha zu Grunde. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient er der Nachverdichtung. Demnach kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB möglich; daneben entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung ist unter den Voraussetzungen nach § 33 BauGB möglich.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens hat nicht zur Folge, dass die Stadt Schwandorf von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB absehen muss. Daher führt die Große Kreisstadt trotz des beschleunigten Verfahrens die frühzeitige Unterrichtung mittels der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfüllen im Allgemeinen eine wichtige Funktion für die Sammlung von Informationen und berührten Belangen. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt bei diesen Verfahren, da gerade im Innenbereich mit einer Vielzahl von betroffener Eigentümer- und Nutzerinteressen zu rechnen ist. Des Weiteren kann dem Immissionsschutz und dem Umgang mit den örtlichen Gegebenheiten (Höhenentwicklung, große Grundstücke) hierdurch optimiert Rechnung getragen werden.

#### 6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung und Gestaltung

**Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO** gelten die im Folgenden genannten Festsetzungen **nicht** für die bereits errichteten Gebäude bzw. Nebengebäude. Die bereits errichteten Gebäude haben Bestandsschutz.

Wären bei der Festsetzung dieses Baugebiets bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans allgemein zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeines Wohngebiet muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

*Sollten die Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, so richtet sich die Bewertung des Vorhabens ausschließlich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Diese Festsetzungen gelten auch für die Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplans.*

### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen im qualifizierten Bebauungsplan eine verträgliche Dichte im Sinne auch für künftige Nachverdichtungen sicherstellen und somit auch eine angemessene Fortentwicklung der baulichen Struktur im Hinblick auf den wachsenden Wohnbedarf ermöglichen.

Zur Erhaltung des Charakters eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer lockeren, offenen und im Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksfläche maßstäblichen Bebauung begründen sich die getroffenen Festsetzungen wie folgt:

### **6.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Sinne des Flächennutzungsplans und der bestehenden Bebauung wird im Planungsgebiet entlang der Wackersdorfer Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO entsprechend der Planzeichnung (TEIL A) festgesetzt. Dies erfolgt zum einen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und zum anderen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung der Wohnruhe der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Das allgemeine Wohngebiet ist eine Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen, nur wenige andere, nur das Wohnen nicht störende, unmittelbar gebietsbezogene Nutzungen sind hier planungsrechtlich zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

Durch die bedingte Lage am Ortsrand werden zusätzliche Frequenzbringer und emissionsintensive Nutzungen wie Tankstellen, größere Beherbergungsbetriebe sowie größere Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die einhergehenden Lärmimmissionen zu vermeiden, welche die Wohnruhe gefährden könnten. Darüber hinaus erfordern diese nutzungsspezifischen Flächen andere Kubaturen und Höhenentwicklungen, so dass diese dem Leitbild einer einheitlichen ruhigen Bebauung am Ortsrand widersprechen. Des Weiteren versiegeln diese bedeutend größere Flächen, die jedoch für die Nachverdichtung der Wohnbebauung dringend benötigt wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Erhaltung der Wohnruhe damit ausgeschlossen. Freiberufliche Tätigkeiten in der eigenen Wohnung sind gem. § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet erlaubt.

### **6.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird neu festgesetzt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich mit den bisherigen Regelungen die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets nur unzureichend steuern lässt. Für die bestehenden Wohnbauflächen wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Es gilt weiterhin die abweichende Bauweise. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Mindestgrundstückgröße. Dies begründet sich wie folgt:

Das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Baugebiete sind überwiegend durch Einzelhäuser und Doppelhäuser geprägt. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienwohnhäuser zu verzeichnen. Die Stadt ist bestrebt, den Charakter einer überwiegend lockeren Bauweise mit ortstypischer Durchgrünung auch weiterhin beizubehalten. Während der Grundlagenermittlung wurde eine GRZ-Analyse der Bestandssituation durchgeführt.

Bei der Berechnung von Hauptgebäuden im Verhältnis zur Grundstücksfläche wurde eine durchschnittliche GRZ im Bestand vom 0,14 ermittelt (siehe Anlage C.2). So wird die mögliche Grundflächenzahl-Überschreitung auf 0,35 beschränkt. Damit kann immer noch eine lockere



Bebauungsstruktur umgesetzt und eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden. Die relativ großen Parzellierungen im Planungsgebiet, welche auf die städtebauliche Topografie zurückzuführen sind, können dadurch ebenfalls begründet werden. Darüber hinaus muss zum Schutz vor Hang- und Schichtwasser die Oberflächenversiegelung auf das notwendigste Maß beschränkt werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Eine Überschreitung der Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,45 erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Hauptgebäuden mit maximal zwei (II) Vollgeschossen begrenzt. Dabei orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an der Bestandsbebauung. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse, der Begrenzung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Firsthöhe und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe FOKE auf 0,50 m bzw. bei Nebengebäuden auf 0,30 m wird die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß Festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der öffentlichen sowie der nachbarschützenden Belange. Zudem wird hierdurch die Nachverdichtung in einem verträglichen Rahmen begünstigt.

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

Die Festsetzung, zu den talseitigen und bergseitigen Wand- und Firshöhen dient einer geordneten Höhenentwicklung, da sich die Höhen bei ansteigendem Gelände talseitig vermehren und bergseitig vermindern. Zudem möchte die Gemeinde insbesondere dem Rücksichtnahmegebot gegenüber den jeweils talseitigen, tiefer liegenden Nachbarn Rechnung tragen in dem die Verschattung reduziert wird.

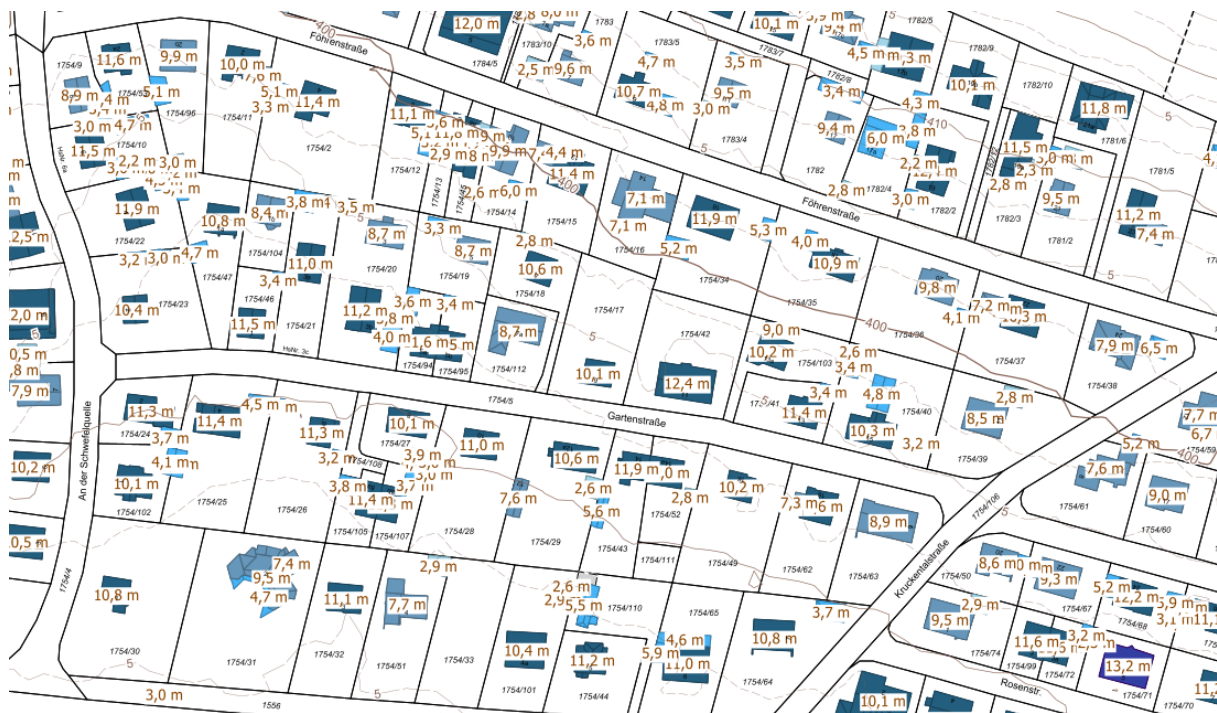


Abb. 19: Ausschnitt Kataster mit Gebäudehöhen, o. M.

Die talseitigen und bergseitigen Wand- und Firsthöhen wurden aus den topographischen Gegebenheiten und den Höhen des Baubestandes entwickelt.

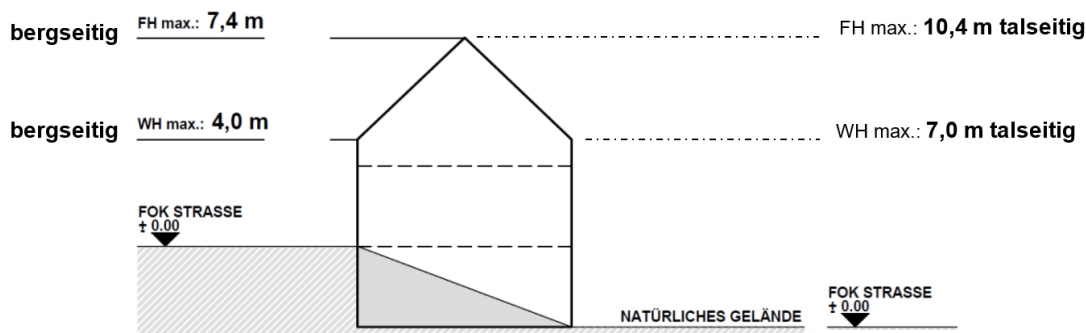


Abb. 20: Schnitt der Wandhöhe und Firsthöhe, berg- und talseitig, o. M.

Um eine zu hohe Auslastung der Grundstücke durch Bebauung abzuwenden und um die Größe von Freiräumen verhältnismäßig zu halten, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 Quadratmetern für Einzelhäuser und 350 Quadratmeter Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte festgesetzt. Zudem zielt die Mindestgrundstücksgröße auf die Sicherung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes sowie auf die Steuerung der städtebaulichen Dichte ab. Dabei resultieren die Mindestgrundstücksgrößen aus den zum Aufstellungsbeschluss im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen von Einzelhäusern und Doppelhaushälften. Diese Grundstücksgrößen variieren zwischen 342 und 2053 Quadratmetern. Die Mehrzahl der Grundstücke war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses größer als 1000 Quadratmeter.

Um zu gewährleisten, dass sich die Anzahl der Bewohner entsprechend einer angemessenen Dichte im Gebiet entwickelt und die ortstypischen Strukturen bewahrt bleiben, werden Festsetzungen zu Wohneinheiten getroffen. Die maximal zulässige Anzahl von fünf Wohneinheiten je Wohngebäude dient einem verträglichen Maß an Nachverdichtung, der verhältnismäßigen Versiegelung, der damit einhergehenden Erhaltung der Freiflächenanteile und dem Schutz der Wohnruhe.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird zudem gewährleistet, dass kein übermäßiger Bedarf an Stellplätzen entsteht. Gemäß städtischer Stellplatzsatzung sind für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften 2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung ≤ 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von > 50 bis ≤ 100 m<sup>2</sup>, 3 Stellplätze je Wohnung > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorzuweisen. Durch diese Festsetzung wird somit zusätzlich der ruhende Verkehr reguliert und Versiegelung vermieden.

Sofern bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die zulässigen Wohneinheiten überschreiten, genießen diese Bestandsschutz, der auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen miteinschließt. Es entsteht somit kein Eingriff in bereits genehmigte Vorhaben.

Die Ausnahme, dass bei Bestandsgebäuden unabhängig ihrer Grundfläche das Dachgeschoss oder das Kellergeschoss als 5. Wohneinheit ausgebaut werden kann, sofern die natürliche Hangneigung die Freilegung des Untergeschosses zulässt, dient der Nachverdichtung sowie der adäquaten Nutzung der Bestandsgebäude.

#### 6.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die städtebauliche Situation und zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur werden zur Anpassung Einzel- als auch Doppelhäuser in abweichender Bauweise zugelassen. Ein Einzelhaus ist ein Baukörper mit allseitigem Grenzabstand. Im Gegensatz zum Doppelhaus, das auf einer Seite an die Grundstücksgrenze gebaut ist. Entscheidend ist also die Stellung zur Grundstücksgrenze. Die Beschränkung auf nur Einzel- und Doppelhäuser zur Begrenzung der Gebäudeform/Gebäudebreite (Gebäudetypologie) geht auf die Bautradition zurück und soll sicherstellen, dass innerhalb der Baufenster keine Hausgruppen oder schmale Reihenhäuser entstehen.

Aber auch Doppelhäuser auf ungetrennten Grundstücken gelten baurechtlich als ein Einzelhaus. Unerheblich sind dabei die Zahl der Wohnungen oder der Hauseingänge. So kann auch ein Mehrfamilienhaus baurechtlich ein Doppelhaus bilden. Die Länge der bezeichneten Gebäudeformen darf dabei jedoch in der Regel höchstens 50 m betragen.

Deshalb werden erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen: Im Baugebiet sind damit nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren maximale Länge und Tiefe sowie die maximal überbaubare Grundstücksfläche den festgeschriebenen Maßen entsprechen. Folglich können die im Vergleich zur bestehenden städtebaulichen Struktur überdimensionierten Bauformen in diesem Baugebiet nicht realisiert werden.

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreichen zu können werden zudem Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, welche die bestehende Bebauung wie auch künftige Neuplanungen entsprechend begrenzen. Die Baugrenze gilt sowohl für die über als auch die unter der Erdoberfläche liegenden Gebäudeteile und baulichen Anlagen. Es werden vordere, rückwärtige und seitliche Baugrenzen unterschieden. Durch die Aufnahme der bestehenden straßenseitigen Baufluchtlinien als Baugrenzen werden die bestehenden Vorgärten gesichert.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden deshalb zum einen flächensparende und flexible Bebauungen ermöglicht und zum anderen die Raumbildung und städtebauliche Ordnung des Baugebiets gewahrt.

Aufgrund der teilweise großen Grundstücke soll eine geordnete rückwärtige Bebauung („Zweite-Reihe-Bebauung“) möglich sein. Die Regelung erfolgt durch das Maß der baulichen Nutzung und durch die Bauweise. Die Festsetzung 2.4 dient der Klarstellung, dass die rückwärtigen Bebauungen („Zweite-Reihe-Bebauung“) geregelt planerisch erfolgen kann.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze werden durch das Verbot von Stellplätzen und Garagen nach § 12 und Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO als Vorgärten gesichert. Somit wird gewährleistet, dass die Charakteristik der vorhandenen Straßenzüge mit Vorgärten erhalten bleibt. Die nachteilige Wirkung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf dem Straßenzug und die Freiraumgestaltung des Gebiets wird somit vermieden.

Mit der Festsetzung, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen über 20 m<sup>2</sup> nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets zulässig sind, wird darüber hinaus zusätzlich die Intention der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets verstärkt.

Durch die Festsetzung zur Vorgartenzone soll eine naturnahe, begrenzt versiegelte, wasserdurchlässige Vorgartengestaltung erreicht werden. Die Vorgartenzone parallel zur Wackersdorfer Straße entlang der Föhrenstraße, Gartenstraße, Kruckentalstraße und „An der Schwefelquelle“ stellt im Plangebiet ein wesentliches strukturelles städtebauliches Gestaltungselement dar.

Die Festsetzung zum Ausschluss von gebietsuntypischen Stellplatz- und Garagennutzungen dient dem Schutz der öffentlichen sowie der nachbarschützenden Belange. Da gebietsuntypische Stellplatz- und Garagennutzungen das städtebauliche Ortsbild stören.

### 6.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der „Wackersdorfer Straße“ sowie von „An der Schwefelquelle“ und den vorhandenen Wohnsammelstraßen erschlossen. Eine Festsetzung neuer Straßen erfolgt nicht, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, die Bestandssituation beibehalten bleibt und in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

### 6.1.6 Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichende Regelungen getroffen. Vom Art. 6 Abs. 5 der BayBO (Verkürzung von Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

### 6.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u. a. auf die Dachform, Dacheindeckung, Solarkollektoren etc.

Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude bzw. baulichen Anlagen gewährt werden.

#### 6.1.7.1 Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen

Mit der Festsetzung der Dacheindeckung und der Materialien wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich harmonische Annäherung an die bestehende Bebauung und das Umfeld zu erreichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Minstdachneigung von  $\geq 25^\circ$  und eine Maximaldachneigung von  $45^\circ$  zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches prägt die Erscheinung einer Gaube, bei flachen und flachgeneigten Dächern treten Dachaufbauten mehr in Erscheinung. Daher sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  oder mehr zulässig. Die vorherrschende Dachform innerhalb des Geltungsbereichs sind Satteldächer (siehe Abbildung 21). Die Festsetzungen dienen der Wahrung einer einheitlichen ortstypischen Dachlandschaft. Diese Dachlandschaft hat aufgrund der örtlichen Höhenentwicklung eine Fernwirkung.



Abb. 21: Dachformen im Plangebiet, o. M.

Die Ermöglichung der Ausnutzung von technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung steigert die dezentrale Versorgungssicherheit und schont die Ressourcen der fossilen Energieträger. Um das Einfügen der Baukörper in das Ortsbild zu gewährleisten und die baulichen Voraussetzungen zur Anwendung der Solarenergie zu schaffen, ist es erforderlich, Hauptfirste



baukörpermittig anzuordnen. Die Regelungen zur Dachgestaltung wie der Dachaufbauten, der Dachüberstände oder sonstigen Dachelementen, der technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung sowie den Anbauten und Wintergärten sollen bewirken, dass die baulichen Anlagen nach Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander so gestaltet sind, dass sie nicht verunstaltend wirken und dadurch das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen.

#### **6.1.7.2 Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen**

Die technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw.) sind nur an Gebäuden zulässig und müssen an das Gebäude angepasst sein.

Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaik sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzung wird die Nutzung regenerativer Energie in gestalterisch verträglicher Form auf den Dachflächen und innerhalb des Baugebiets ermöglicht. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen in Form von freistehenden Anlagen werden nicht zugelassen, da sich diese auf das Erscheinungsbild des Baugebiets negativ auswirken.

#### **6.1.8 Einfriedungen und Sichtschutzwände**

Durch die festsetzenden Regelungen zu den Einfriedungen und den Sichtschutzwänden wird gewährleistet, dass keine unverhältnismäßigen Maßstäbe im Plangebiet entstehen. Die Unzulässigkeit von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff trägt zudem zu einer umweltfreundlichen Ausführung von Einfriedungen bei. Durch die Bodenfreiheit von 10 cm bei Einfriedungen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren wie Igel der Durchgang zu Grundstücken erleichtert. Mittels der Höhenregelung von Sichtschutzwänden und Einfriedungen wird die Höhe auf ein ortsübliches Maß festgesetzt, welches das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt.

#### **6.1.9 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke**

Die ortstypische topografische Situation soll durch künftige Bauvorhaben nicht wesentlich überformt werden. Die Planungen sollen möglichst behutsam in die bestehende Topografie eingefügt werden. Im gesamten Geltungsbereich sind Anpassungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern) daher nur bedingt zulässig. Dies soll einen angemessenen Planungsspielraum ermöglichen.

#### **6.1.10 Nachbaupflicht für Doppelhäuser**

Mit der Festsetzung der Nachbaupflicht für Doppelhäuser wird das Einfügen der Baukörper im Straßenzug gewährleistet. Durch die Pflicht der Anpassung der zweiten Doppelhaushälfte hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung wird eine einheitliche Gestaltung gesichert.

#### **6.1.11 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Um gestalterische Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, hat die Führung von Versorgungsleitungen und Kabel grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

#### **6.1.12 Mindestbegrünung der Privatgrundstücke**

Die Festsetzung für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung im Plangebiet und dem Erhalt der landschaftlich geprägten aufgelockerten Bebauung. In Verbindung damit werden positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt, wie die Durchwurzelung bzw. Durchlüftung der Böden, die Erhöhung der Verdunstung und Sicherung ausgleichender Funktionen auf das Mikroklima, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild erzielt. Aufgrund unterschiedlicher topografischer Verhältnisse fällt die Größe der Vorgärten nicht gleich aus und kann deshalb nicht einheitlich bemessen werden.

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 potenziellen natürlichen Vegetation

und Obstbäumen möglichst gering gehalten werden, wohingegen die gliedernden Grünflächen mit Vorgaben zur Ortsdurchgrünung und Einbindung mehr Gewicht bekommen sollen. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Freiflächenanteilen verfolgen das Ziel, eine Baugebietsdurchgrünung mit der Schaffung klimatischer Gunsträume um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu fördern.

Die grünordnerischen Festsetzungen setzen auch ein erforderliches Mindestmaß an Pflege und Erhaltung voraus.

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

#### **6.1.13 Bodenversiegelung**

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, wird eine Festsetzung getroffen, die beinhaltet, dass befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen sind. Verwendbar sind z. B. Rassengitterseine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä. Die Festsetzung 5.2.2 Oberboden dient dem Schutz der vorhandenen Bodenschichten. Im Laufe der Baumaßnahmen soll die Veränderung des Bodens auf ein Minimum begrenzt werden.

#### **6.1.14 Verbot von Schottergärten**

Die neue Reform der Bayerischen Bauordnung gibt Kommunen in Bayern die Möglichkeit, Kunstrasen und reine Steingärten zu verbieten. Unter Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 wurden in der Bauordnung einige Sätze ergänzt. Diese ermöglichen es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Die Gemeinden können jetzt aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindern. Die vom Landtag beschlossene Reform tritt am 01.02.2021 in Kraft.

*Definition Schottergarten: „Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Zur Anlage eines Schottergartens wird der Mutterboden abgetragen, werden ein Vlies, mitunter auch Beton oder Folien, daruntergelegt, auf die anschließend der Schotter aufgefüllt wird. Ziel dieser Maßnahme ist, ein Durchwachsen von Wildkräutern von unten her zu verhindern. Je nach Anlageform wird dazu der Boden bis zu einem halben Meter Tiefe abgetragen und durch ein entsprechendes Volumen an Schotter ersetzt.“*

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas werden im B-Plan Gebiet Schottergärten künftig nicht gestattet.

Während bepflanzte Gärten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten, finden Insekten und Vögel in Schottergärten keine Nahrung, sie schädigen zudem den Boden. Der Boden wird verdichtet und zerstört, später ist eine aufwändige Renaturierung nötig. Wie in einer versiegelten Fläche kann das Regenwasser nicht mehr so leicht versickern, was sich dann nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirkt.

### **6.1.15 Technische Erschließung**

#### **Trinkwasser/Abwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf und ist gesichert. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Verbandskläranlage Zweckverband Schwandorf – Wackersdorf zugeleitet.

#### **Elektroenergie**

In den vorhandenen Wegen und Straßen befinden sich bereits Gas- und Stromleitungen. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0210 u. DIN VDE 0105 Teil 1.

#### **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Restmüllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen eingerichtet hat, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zuführen zu können.

## 6.2 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Aufstellung des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 91 „Siedlungsstrukturserhalt in der großen Kreisstadt Schwandorf“ wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Teil C, Anlage 1) beiliegt. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge dieser Planung überarbeitet. Die Erforderlichkeit besteht aufgrund der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung, der Lage im Innenbereich, der Nähe zur Wackersdorfer Str., diverser Firmen (siehe. Tabelle 7. Anlage 1.) sowie aufgrund von vorhandenen Sportanlagen und Freiräumen. Die schalltechnische Untersuchung untersucht folgende Themenfelder:

### 6.2.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind Vorsorgegrundlage städtebaulicher Planungen. Für das hier geplante allgemeine Wohngebiet (WA) sind gemäß Beiblatt 1 die Orientierungsrichtwertwerte vorgesehen.

Die schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 28.02.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 im gesamten Geltungsbereich und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der ersten Parzellenreihe entlang der Wackersdorfer Straße und An der Schwefelquelle in der Nacht als auch am Tag nicht eingehalten werden. Jedoch: Die Werte für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden eingehalten, in welchem Wohnen ebenfalls möglich ist.

### 6.2.2 Sportanlagen- und Freizeitlärm

Bezüglich den Lärmemissionen ausgehend vom Erlebnisbad, der Sportanlage TSV 1880 Schwandorf e. V. und dem Schützenverein Eichhorn – Kronstetten e. V. südlich des Plangebiets wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

Das Gutachten der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 28.02.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag außerhalb der Ruhezeiten sowie in der mittäglichen Ruhezeit (sonntags) im Geltungsbereich bis 1 dB(A) überschritten werden. Abends kommt es zu keiner Überschreitung. Jedoch: Die Werte für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden eingehalten, in welchem Wohnen ebenfalls möglich ist.

### 6.2.3 Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmemission, ausgehend von der Tankstelle südlich des Plangebietes, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

Die schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 28.02.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden kann. Nachts kommt es zu einer marginalen Überschreitung.

### 6.2.4 Aktiver Schallschutz

Gemäß des Rundschreibens „Lärmschutz in der Bauleitplanung“<sup>1</sup> vom 10.06.1996 (zuletzt aktualisiert am 25.Juli 2014) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Punkt 4 (2) Abs. 4)<sup>1</sup> sind bei Verkehrslärmeinwirkungen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie bspw. Lärmschutzwände und – wälle) in Erwägung zu ziehen. Bei der Überplanung von besiedelten Gebieten oder der Nachverdichtung können städtebauliche Gründe einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen. Dabei sind die in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen; um auf Seite 21 ff. unter Punkt (1) <sup>1</sup> des Rundschreibens genannten Innenpegelwerte von 40 dB(A) in Wohnräumen und von 30 dB(A) in Schlafräumen einzuhalten.

<sup>1</sup> [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf)



Das Gutachten beruht auf dem ursprünglichen Geltungsbereich der vorhergehenden Planung. Im neuen Geltungsbereich bestehen keine relevanten Überschreitungen der TA Lärm und der 18. BImSchV, daher sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan verursacht keine Verschlechterung der Ist-Situation. Bei der Überplanung des Bestandes, erfolgt die Gewährleistung der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung durch passive Schallschutzmaßnahmen, diese werden im folgenden Abschnitt behandelt.

### 6.2.5 Passiver Schallschutz und Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, kommt es durch Verkehrslärm zu (deutlichen) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV fallen dagegen nicht ins Gewicht.

Die Lärmeinträge entlang der Wackersdorfer Straße übersteigen die Auslösewerte (64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht für WA-Gebiete) für Lärmsanierung an Bundesfernstraßen und Staatsstraßen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erläutert hierzu:

*„Für die Lärmsanierung an zu lauten Bundesfernstraßen und Staatsstraßen bestehen Programme des Bundes und des Freistaates Bayern. In Abhängigkeit vom Haushalt werden als freiwillige Leistung zum Beispiel neue Schallschutzfenster gefördert, wenn der Beurteilungspegel am Immissionsort die sogenannten Auslösewerte überschreitet. Auch Lärmschutzwände und lärmindernde Fahrbahndeckschichten können in Betracht kommen.“<sup>2</sup>*

Lärmsanierungsmaßnahmen werden auf Antrag von natürlichen und juristischen Personen (Eigentümer einer betroffenen Liegenschaft) im Einzelfall vom Straßenbaulastträger geprüft.

Gemäß Einführungsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25.07.2022 ist der Nachweis der Luftschalldämmung erforderlich. Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nach DIN 4109 ermittelt.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Zonierung. Diese Zonierung regelt je nach Lärmpegelbereiche die erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,ges}$  für die geplanten Nutzungen und Fassadenseiten.

<sup>2</sup> <https://www.lfu.bayern.de/laerm/strassenverkehr/laermsanierung/index.htm>

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Zonierung. Diese Zonierung regelt je nach Lärmpegelbereiche die erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,ges}$  für die geplanten Nutzungen und Fassadenseiten.

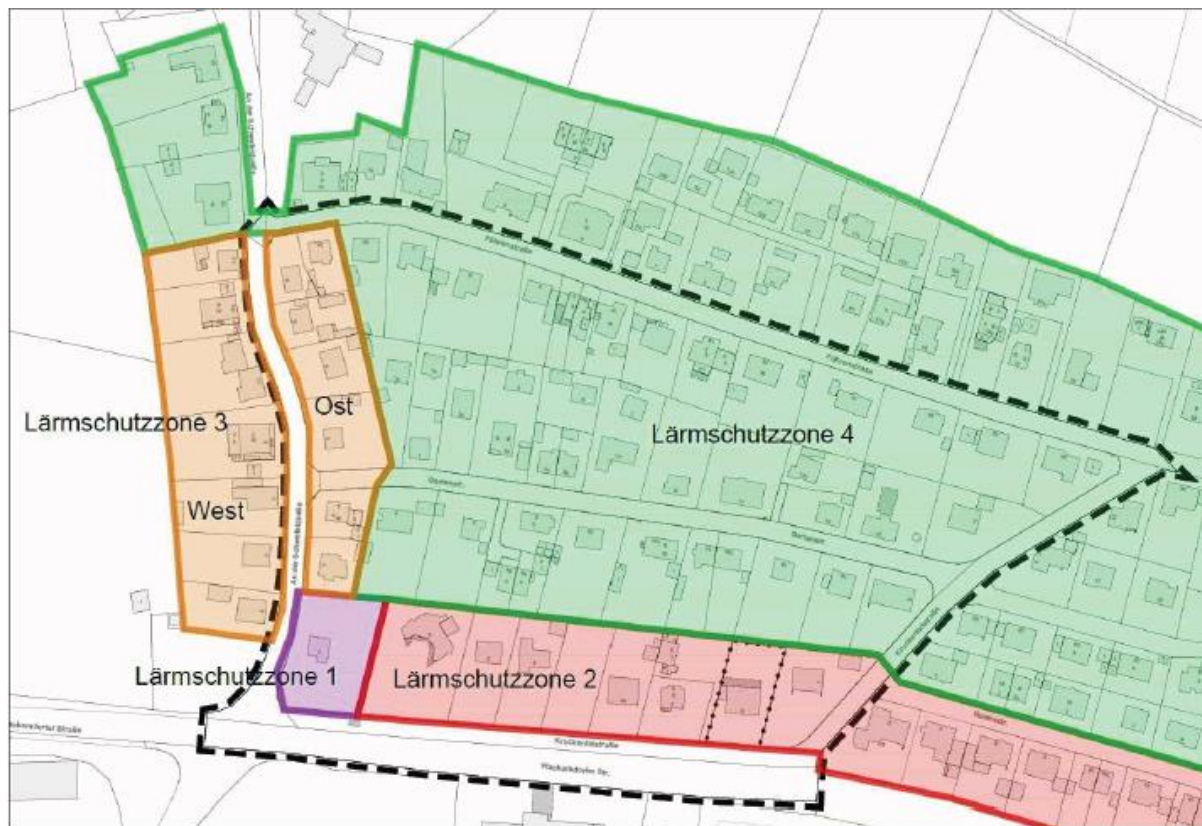


Abb. 22: Auszug aus dem Schalltechnischen Untersuchung mit Lärmschutzzonierung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten ist für schutzbedürftige Räume eine Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben einschlägiger technischer Regelwerke (DIN 4109, VDI-Richtlinien 2719) vorzusehen.

Lärmschutzzone	Fassadenseite und Lärmpegelbereich			
	Süd	West	Ost	Nord
1	V	IV	IV	III
2	V	V	IV	IV
3 Ost	IV	V	III	IV
4	III	III	III	-

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ (in dB)		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Eine weitere Ausführung ist der schalltechnischen Untersuchung Anlage C.1 zu entnehmen.

### 6.2.6 Geruchsimmissionen



Abb. 23: Auszug aus dem Kataster mit betr. Ausschnitt

In ca. 1200 m Luftlinie östlich des Plangebiets befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Ortsteil Kronstetten. Keines der Gebäude befindet sich innerhalb des direkten Wirkungskreises des Betriebs. Deshalb kann hier auf lufthygienische Untersuchungen verzichtet werden.

Außerhalb des hier dargestellten 120-m-Wirkungskreises ist nicht mit relevanten Geruchsimmissionen zu rechnen.

### 6.2.7 Lärmschutz bei Wärmepumpen

Wärmepumpen können Lärmbelästigung verursachen, der Mindestabstand der Wärmepumpen dient sowohl dem Brand- als auch dem Lärmschutz.

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei den Bauflächen handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das aufgrund bestehender Regelungen entwickelt wurde. Das Bebauungsplanverfahren trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und Nachverdichtung in sinnvollen Maß zu begünstigen.

Mit der Festsetzung von Straßen-, Baufluchtlinien und Baugrenzen wird hinsichtlich der Bauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit geschaffen und die bestehenden freien Bereiche langfristig planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung der GRZ und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Gem. § 1 a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen, wie auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung erschlossen. Es sollen lediglich die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale entwickelt werden. Die geplante GRZ des Bebauungsplans richtet sich nach dem derzeitigen Bestand und wählt dabei die maximal verträgliche Nachverdichtung, um immer noch eine lockere Bebauungsstruktur zu ermöglichen.



## TEIL C: ANLAGEN

### C.1: SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG GEO.VER.S.UM

### C.2: BERECHNUNG DER GRZ IM PLANGEBIET

### ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

>/=	= größer gleich	ca.	= circa
°	= Grad	cm	= Zentimeter
%	= Prozent	dB	= Dezibel
€	= Euro	dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	erf. R <sub>w,ges</sub>	= erforderliche Gesamtschalldämmmaße
(B)	= Begründung	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	Flur Nr.:	= Flurnummer
(Z)	= Ziel nach LEP	FOK	= Fußbodenoberkante
§	= Paragraph	FOKE	= Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	Gem.	= gemäß
Abb.	= Abbild	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
AIIMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GO	= Gemeindeordnung
Art.	= Artikel	GRZ	= Grundflächenzahl
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i. d. F.	= in der Fassung
BayDSchG	= Bayerisches Denkmalschutzgesetz	i. S. v.	= im Sinne von
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	i. V. m.	= in Verbindung mit
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	i. W.	= im Wesentlichen
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	km	= Kilometer
bzw.	= beziehungsweise	km <sup>2</sup>	= Quadratkilometer
		Lt.	= laut



LEP	= Landesentwicklungsprogramm Bayern	TA	= Technische Anleitung (allgemeine Verwaltungsvorschrift)
m ü.NN	= Meter über Normalnull	TK	= Telekommunikationsanlagen
m	= Meter	TRENGW	= Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
m/s	= Meter pro Sekunde	u.	= und
m. W. v.	= mit Wirkung von	u. a.	= unter anderem
m <sup>2</sup>	= Quadratmeter	VDI	= Verein Deutscher Ingenieure
max.	= maximal, maximale	VermKatG	= Vermessungs- und Katastergesetz
Nr.	= Nummer	vgl.	= vergleiche
NWFreiV	= Niederschlagswasserfrei stellungsverordnung	W	= Wohnbaufläche
ÖPNV	= öffentlicher Personennahverkehr	WA	= allgemeines Wohngebiet
OK	= Oberkante	z. T.	= zum Teil
o. ä.	= oder ähnlich		
o. M.	= ohne Maßstab		
PlanZV 90	= Planzeichenverordnung 1990		
SSK	= Schallschutzklasse		

## VERWENDETE GRUNDLAGEN / LITERATUR / QUELLEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: 29. Änderung, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (Teilfortschreibung „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“, Neufassung)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal ([www.denkmal.bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de))
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web ([http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur))
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen ([www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/))
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf  
Spitalgarten1  
92421 Schwandorf  
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0  
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100  
E-Mail: [info@schwandorf.de](mailto:info@schwandorf.de)  
Internet: [www.schwandorf.de](http://www.schwandorf.de)

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Sachgebiet Stadtplanung