



GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 61

„Gleisdreieck“

2. Änderung

Gemarkung Schwandorf
Stadt Schwandorf
Region Oberpfalz-Nord
Regierungsbezirk Oberpfalz



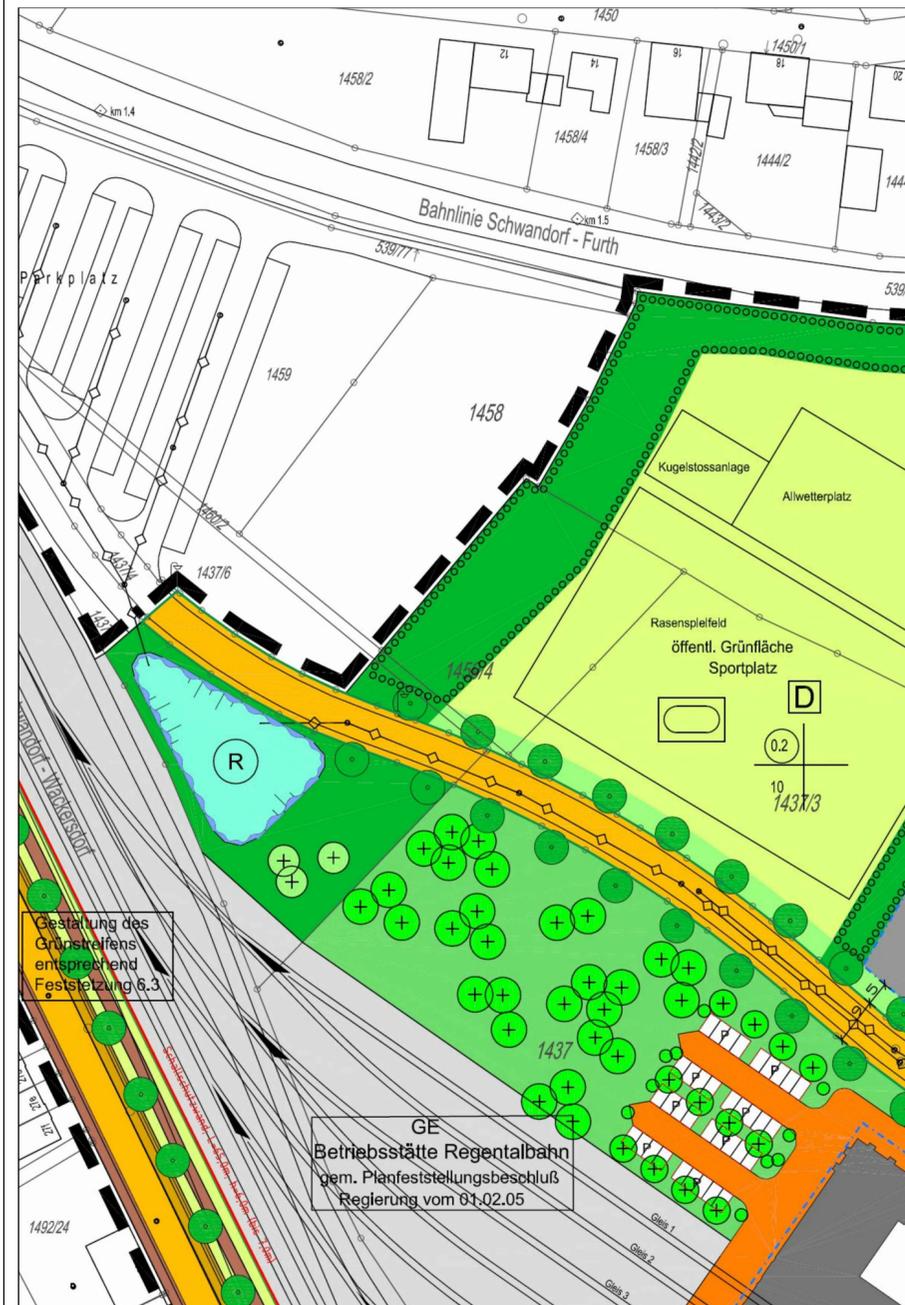
Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
TEIL A: SATZUNG	3
I. Satzung	4
II. Planzeichnung	Plan ohne Seitenbezeichnung
III. Ausgleichskonzept	Plangeheft ohne Seitenbezeichnung
TEIL B: BEGRÜNDUNG.....	6
I. Anlass und Gründe für die Änderung.....	6
II. Durchgeführte Änderungen	6-7
III. Ziele der Planung.....	7-8
IV. Grundzüge der Planung.....	8
V. Auswirkungen auf die Planung	9
TEIL C: HINWEISE.....	10-12

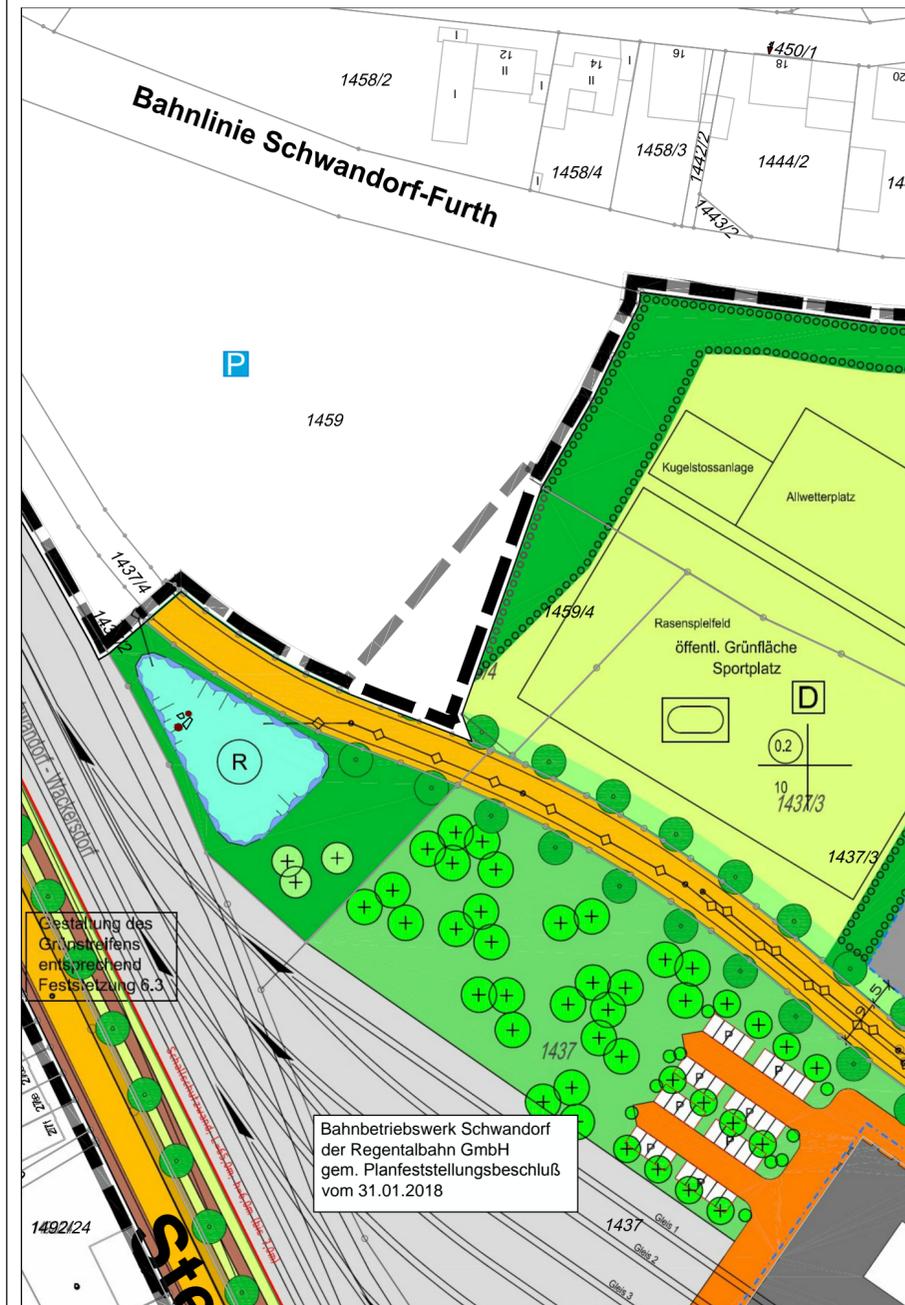
TEIL A

SATZUNG

Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan



Bebauungsplanänderung



Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 03.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Gleichzeitig billigte der Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 03.07.2018 das Konzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung des Änderungsverfahrens. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.07.2018.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ wurde mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2018 gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis einschließlich 10.09.2018 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.07.2018 hingewiesen.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2018 mit der Frist 1 Monat ab Zugang beteiligt.
4. Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ____ die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ in der Fassung vom ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

-Siegel-

Stadt Schwandorf
Schwandorf, ____

Andreas Feller
Oberbürgermeister

-Siegel-

Stadt Schwandorf
Schwandorf, ____

Andreas Feller
Oberbürgermeister

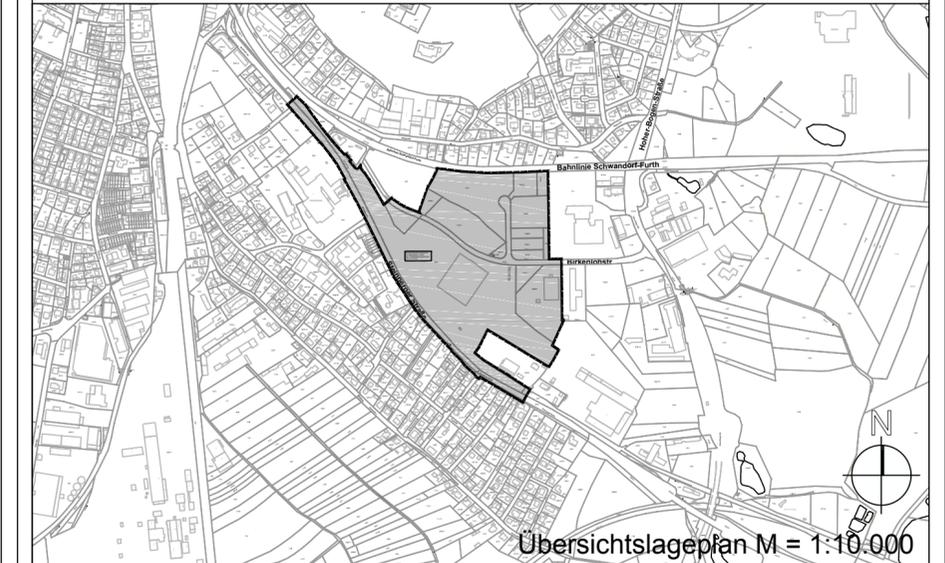
Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes



Große Kreisstadt Schwandorf

2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 "Gleisdreieck"



PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1:1.000

Stand 14.09.2018

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 15.05.2018 (GVBl. S. 260), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 15.01.2015 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. 13 des Planungs- und Umweltausschusses vom 27.09.2018 folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ in der Fassung der 1.Änderung (rechtskräftig seit 01.09.2011) wird geändert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung (Teil A) mit planlichen und textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 14.09.2018 und das Ausgleichskonzept vom 27.06.2018 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (TEIL A) vom 14.09.2018 im Maßstab 1:1000 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

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

Schwandorf, den

Stadt Schwandorf (Siegel)

Andreas Feller
Oberbürgermeister

TEIL B

BEGRÜNDUNG

I. ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die im Jahr 1970 gegründete Fachoberschule mit Berufshochschule FOS/BOS Schwandorf, hat durch die Ansiedlung weiterer Berufszweige und der Einführung einer 13. Jahrgangsstufe den Schulstandort in Schwandorf gestärkt. Mit den Erweiterungen stieg jedoch auch der Stellplatzbedarf, der aktuell kaum noch gedeckt werden kann.

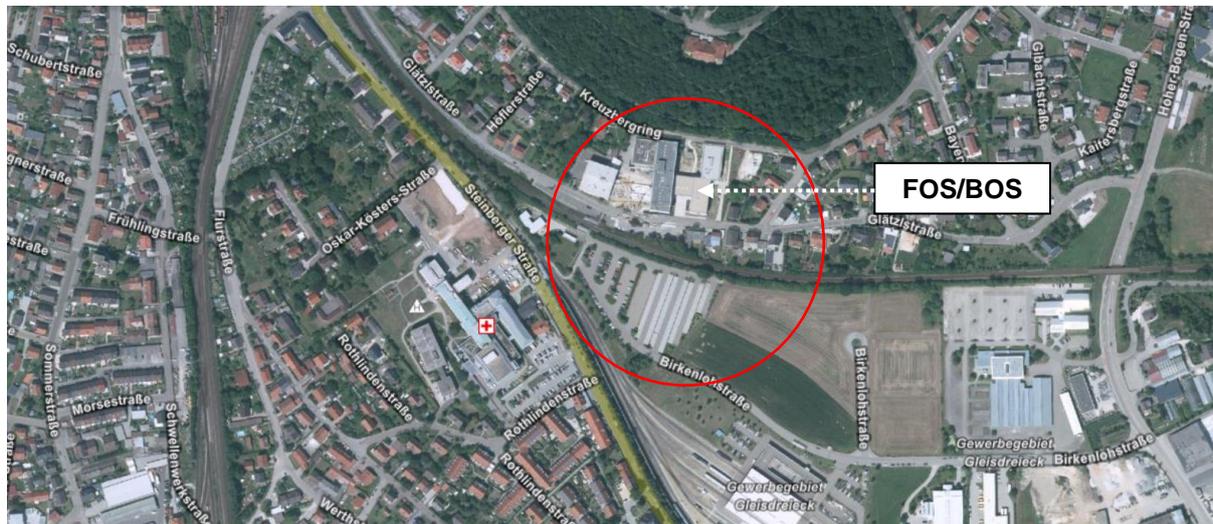


Abb. 1: Lage

Deshalb plant der Landkreis Schwandorf auf der Flurnummer 1459 der Gemarkung Schwandorf die Erweiterung der bestehenden PKW-Stellplätze.

Die bestehende Parkplatzfläche westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ soll hierzu erweitert werden, sodass 37 zusätzliche Schülerparkplätze entstehen können. Da ein Teil dieser Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ zum Liegen käme wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der 2. Änderung entsprechend angepasst. Der Landkreis Schwandorf hat für die Erweiterung der Parkplatzflächen einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gleisdreieck“ befindlichen Fl. Nr. 1459/4 Gemarkung Schwandorf erworben und mit der Fl. Nr. 1459 verschmolzen.

II. DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN

Derzeit ist die betroffene Fläche im Bebauungsplan größtenteils als öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche und in einer kleineren untergeordneten Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen (vgl. Abb. 2).

Vor der Genehmigung des geplanten Parkplatzes ist daher die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gleisdreieck“ im Bereich der o. g. Flurnummern notwendig.

Beabsichtigt ist die Herausnahme der überplanten Teilfläche der Flurnummer 1459 der Gemarkung Schwandorf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den teilaufgehobenen Bereich ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen und entsprechend gleichwertig an einer anderen Stelle umzusetzen.



Abb. 2: Überschneidung Bestand und Planung

2.1 Verkleinerung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gleisdreieck soll im nord-westlichen Bereich, angrenzend zum bestehenden Parkplatz um ca. 1.060 m² (Teilfläche der Fl. Nr. 1459 Gemarkung Schwandorf) verkleinert werden.

2.2 Ersatzvornahme des Ausgleichs:

Insgesamt wird durch die erneute Erweiterung des Parkplatzes eine Fläche von 1.060 m² beansprucht und versiegelt, dies entspricht dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Da die neu zu versiegelnde Fläche im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Gleisdreieck“ (rechtskräftig seit 01.09.2011) als Ausgleichsfläche geplant war, wird als Kompensationsfaktor 1,0 gewählt.

III. ZIELE DER PLANUNG

3.1 Kompensationsnachweis, Ausgleichsmaßnahmen:



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Ausgleichskonzept

Die derzeitige Fläche ist hinsichtlich der Schutzgüter in Kategorie I geringe Bedeutung einzustufen (geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung, geringe Bedeutung der Bodenfläche, geringe Landschaftsbildqualität).

Bisher wurde ein Hauptanteil der Fläche intensiv als Ackerfläche genutzt. Lediglich die Randbereiche, die sich aus der alten Grundstücksgrenze ergeben sind mit niederen Sträuchern und Bodendeckenden Pflanzen in 2011 angelegt worden.

Für die Erweiterung der Stellplätze im Jahr 2011 wurde bereits eine Teilfläche auf der bestehenden Ausgleichsfläche (insgesamt 0,85 ha) des Landkreises Schwandorf (vgl. Teil A: Ausgleichskonzept) verbucht.

Der bereits beanspruchte Teil der Ausgleichsfläche von 2550 m² lässt eine Restfläche von 5950 m² (0,595 ha) für weitere Maßnahmen im Sinne des Ökokontos entstehen.

Als Ausgleichsfläche soll nun eine weitere Teilfläche aus der Fl.-Nr. 276, Gemarkung Gais-
thal mit ebenfalls 1.060 m² herangezogen werden. Die Fläche mit vorhergehender Nutzung
und den entsprechenden Maßnahmen wurde in einem Ausgleichskonzept vom 27.06.2018
durch Herrn Landschaftsarchitekten Andreas Thammer ausführlich beschrieben. Die Maß-
nahmen wurden entsprechen durchgeführt, da diese das gesamte Grundstück betreffen und
eine teilweise Pflege der beanspruchten Teilflächen nicht zielführend ist. Die Fläche ist im
zugehörigen Lageplan (*TEIL A: Ausgleichskonzept*) entsprechend gekennzeichnet.

Die Planung wurde aus naturschutzfachlicher Sicht geprüft (*Stellungnahme vom
03.06.2011*). Der Fortschreibung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung stehen
keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen. Die vergleichsweise
geringfügigen und lokal eng begrenzten Änderungen machen zusätzliche ergänzende Maß-
nahmen zur Eingriffskompensierung nicht erforderlich.

3.2 Immissionsschutz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Vergrößerung der bestehenden Park-
platzfläche des Berufsschulzentrums ermöglicht werden. Die bisherige geplante Nutzung
einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz wird zu einer Parkplatzfläche.
Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair wurde bereits geprüft, ob dadurch mit
einer erhöhten Lärmbelastigung an den umliegenden Immissionsorten (Krankenhaus und
Wohnbebauung) zu rechnen ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus lärmschutztechnischer Sicht keine grund-
sätzlichen Bedenken gegen die Errichtung eines Parkplatzes bestehen.

Auch das Landratsamt Schwandorf, Sgb. 3.1 Immissionsschutz hat keine Bedenken gegen
eine Parkplatzerweiterung. Aus fachtechnischer Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich
folgendes Ergebnis:

*„1. Dem Bauvorhaben des Parkplatzes kann zugestimmt werden. Die notwendigen fach-
technischen Auflagen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens (Bauantrag zur
Parkplatzerweiterung) festgelegt. Das Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz, Sgb.
3.1 soll am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.*

*2. Der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung kann ferner entnommen werden,
dass die sich aus der Parkplatzerweiterung an den Immissionsorten ergebenden Teil-
Beurteilungspegel immer mehr als 10 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten
liegen. Somit hat die Erweiterungsfläche in schalltechnischer Hinsicht keine Auswirkung
auf das bestehende Bebauungsplangebiet "Gleisdreieck". „*

IV. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
durchgeführt werden, da die allgemeinen Voraussetzungen hierfür erfüllt und die Änderung
ohne Einfluss auf die Grundzüge der Planung ist. Dies ist deshalb der Fall, da sie sich ledig-
lich auf eine Einzelheit der Planung bezieht und der planerische Grundgedanke (*Grünzüge,
Gestaltung der Freiräume*) weiterhin erhalten bleibt. Somit ist die Änderung insgesamt von
minderem Gewicht.

V. AUSWIRKUNGEN AUF DIE PLANUNG

5.1 Bebauungsplan Gleisdreieck:

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan „Gleisdreieck“ in der Fassung der 1. Änderung vom 27.07.2011 seine Gültigkeit.

5.2 Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des Lärmschutzes wurden im Vorfeld mit den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und SG Immissionsschutz) abgeklärt. Die Untere Naturschutzbehörde und das SG Immissionsschutz haben keine Bedenken gegen die Verkleinerung des Bebauungsplanes. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches und die Erweiterung des Parkplatzes haben keine negativen Auswirkungen auf den restlichen Bebauungsplan.

Die Entwässerung der geplanten Parkplätze soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB), das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, erfolgen. Hierfür ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Vergrößerung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nötig.

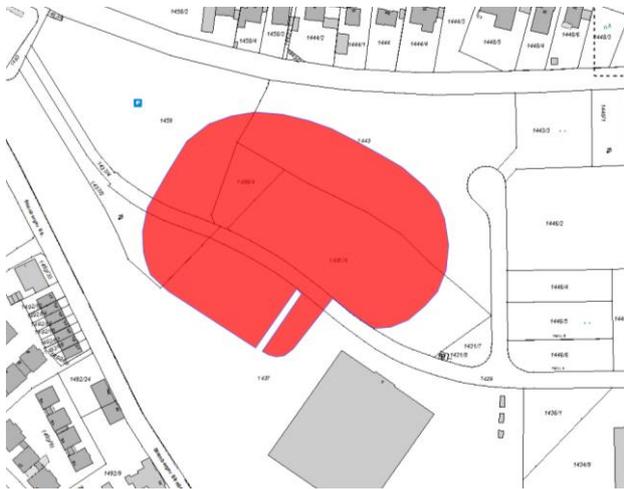
TEIL C

HINWEISE

1. Bauanträge:

Für die Parkplatzerweiterung ist ein Bauantrag einzureichen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die zuständigen Fachstellen (*Immissionsschutz, Denkmalschutz usw.*) nochmals separat beteiligt.

2. Bodendenkmalpflegerische Belange:



Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich lt. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Bodendenkmäler (siehe S.7, Begründung zum Bebauungsplan „Gleisdreieck“). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Parkplatzerweiterung wird das Bay. Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.

Es wird 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.

3. Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit:

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG.) mit Stand Februar 2018 digital erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Es können sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Stadt keine Gewähr übernommen werden.

4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser)

festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden schriftlich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme u klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Die vorgesehenen Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

5. Niederschlagswasser und Oberflächengewässer:

5.2.1 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser:

In Abhängigkeit der örtlichen Möglichkeiten ist entweder eine dezentrale oder zentrale Versickerung anzustreben. Eine Ableitung im Trennsystem und Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in einen Vorfluter ist erst nachrangig zu betrachten. Es gilt, auch bei Vorhandensein eines Trennsystems mit Regenwasserkanal, immer der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie die Merkblätter des Landesamtes für Umwelt wird verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“), link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf). Die vorgesehenen Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

5.2.2 Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser:

Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine Überschwemmungsgebiete und auch keine wassersensiblen Bereiche betroffen. Darüber hinaus wird auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten) nachdrücklich hingewiesen.