



GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. XVI „Wohngebiet Tonwarenfabrik“

Gemarkung Schwandorf

Stadt Schwandorf

Region Oberpfalz-Nord

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung

Entwurf – D-07 13.06.2022

Vorhabensträgerin

Rathgeber Immobilien GmbH II
Bahnhofstraße 38A in 55232 Alzey

Entwurfsbearbeitung

Pro Creativo GmbH
Bahnhofstraße 38A in 55232 Alzey

Lärmschutz

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler
Tannenstraße 13 in 93105 Tegernheim

Erstellt

Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Tonwarenfabrik“.....	3
A. 1 Planungsziele / städtebauliche Erforderlichkeit	3-4
A. 2 Lage und Raumbeziehung.....	4-5
A. 3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
A. 4 Begründung der Planinhalte	5-11
A. 5 Bodenordnung / Erschließung	12
A. 6 Flächenbilanz	12
B. Begründung zu grünordnerischen Festsetzungen.....	13
C. Anlagen	14
C. 1. Lärmschutz.....	
C. 2. Versorgung - Leitungsplan	

A VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TONWARENFABRIK“

A.1 PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT

PLANUNGSZIELE

Zur Schaffung von Baurecht auf einer innerstädtischen Freifläche wird in Abstimmung mit der Stadt Schwandorf der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Schwandorf ist beabsichtigt auf der zurzeit ungenutzten Grundstücksfläche innerhalb des Kreuzbergviertels Wohnbauflächen zu schaffen.

Für die geplante Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan -Nr.70 „Tonwarenfabrikgelände“ – hier Bereich Wohnen, als Grundlage herangezogen.

Zur Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll das rund 1 ha große Flurstück 1526/13 innerhalb des Kreuzbergviertels als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Ergebnisse der im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Gutachten zum Schallschutz und zu den Altlastenverdachtsflächen liegen der Planung bei. Sie werden im Rahmen der Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Die schallschutztechnischen Untersuchungen mit der „Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ vom 13.10.2010, der „Schallschutztechnische Untersuchung Neuberechnungen zum Verkehrslärm“ vom 13.06.2019 wurden im Schallschutzgutachten „Ergänzende Schallschutztechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung“ vom 06.02.2020 zusammengefasst: Dieses Gutachten von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler Tannenstraße 13 in 93105 Tegernheim wurde mit Datum vom 16.06.2020 aktualisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Zusätzlich wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabensträger geschlossen.

GEPLANTE NUTZUNG

Besonderes Augenmerk soll bei der Entwicklung des Areals auf das „Wohnen im Stadtzentrum“ gelegt werden. Bedingt durch die absehbare demografische Entwicklung werden die Stadtzentren mit ihren vielfältigen Angeboten als Wohnlage an Attraktivität für ältere Menschen gewinnen.

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des mit Wohngebäuden bebauten Kreuzbergviertels soll eine bestehende Freifläche als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Die Lage des geplanten Wohngebiets im Bereich einer durch Lärm belasteten Lage und das Vorkommen von Altlastenverdachtsflächen eines alten Industriestandorts machen die Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten innerhalb der Bauleitplanung erforderlich.

Auf der Basis des zurzeit rechtsgültigen „Bebauungs- und Grünordnungsplan Tonwarenfabrikgelände“ soll im Rahmen des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohngebiet Tonwarenfabrik“ ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise entstehen. Geplant ist der Bau von 14 Doppelhäusern sowie 3 Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Gärten und Freiflächen.

VERKEHR

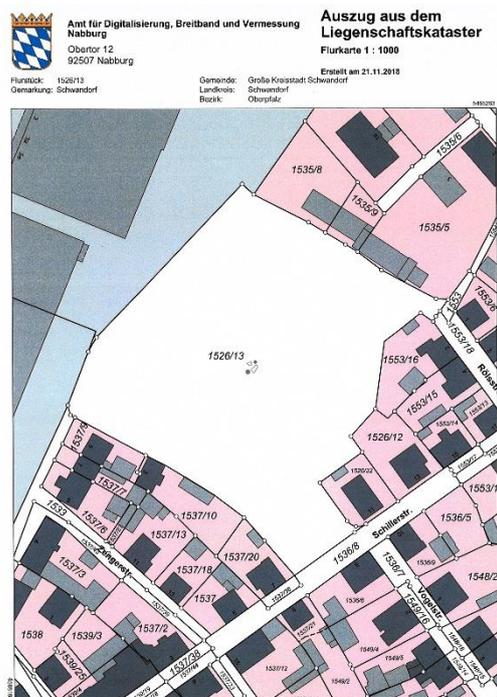
In Absprache mit der Stadt Schwandorf wird die Erschließungsstraße der neuen Wohnbauflächen als durchgehende Verkehrsfläche von der Schillerstraße zur Rölsstraße errichtet.

PARKEN

Die Anzahl und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der städtischen Stellplatzsatzung vom 22.12.2008, geändert am 5.12.2014 und unter Berücksichtigung der relevanten Änderung der Stellplatzsatzung mit dem Beschluss des Bauausschusses der Stadt Schwandorf vom 12.05.2020.

A.2 LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

A.2.1 LAGE UND GRÖSSE DES GEBIETS



Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral im Landkreis Schwandorf.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „TWF-Wohnen“ umfasst ca. 10.294 m². Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden Wohn- und Mischgebiet, Anschluss an die Rölsstraße
- Im Osten Wohngebiet, Anschluss an die Schillerstraße
- und Süden Wohngebiet Kreuzbergviertel
- Westen Sondergebiet Einkaufs- und Verbrauchermärkte mit fußläufigem Anschluss an das Wegenetz des Sondergebietes

A.2.2 UMGEBUNGSSITUATION

Das zukünftige Wohngebiet wird im Südwesten durch Lärm- und Abgasimmissionen der Steinberger Staatsstraße und der nahen Bundesbahnstrecke belastet. Im Norden und Osten begrenzen Wohnbauflächen das Plangebiet. Das im Westen liegende Sondergebiet beeinträchtigt das neue Wohngebiet durch die lärmreduzierte Ausrichtung der anstehenden Gewerbebauten nicht.

A.2.3 TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des zukünftigen Wohngebietes steigt von Süden nach Norden um 1m an.

Die obere tiefer liegende Teilfläche ist entsprechend der Höhe ihrer Umgebung aufzufüllen.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

A.3.1. BAULEITPLANUNG

Grundlagen und vertragliche Vereinbarungen

Als Grundlage zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan -Nr.70 „Tonwarenfabrikgelände“ – hier Bereich Wohnen mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

Die Vorhabenplanung wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ Bereich angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in die Planung übernommen bzw. gemäß den Absprachen mit der Stadt Schwandorf geändert und ergänzt.

Zusätzlich zur vorliegenden Planung wird zur Regelung und Sicherung aller weiteren Abstimmungen und Ansprüche ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabensträger geschlossen.

Der Vertrag hat zum Satzungsbeschluss vor zu liegen.

A.4 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

A.4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Allgemeines Wohngebiet

4.1a Art der Nutzung

WA 1 – Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten

WA 2 – Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten

Das geplante Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungs- und Grünordnungsplan -Nr.70 „Tonwarenfabrikgelände“ entwickelt. Es wird gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um weitere Beeinträchtigungen durch Lärm und Immissionen im zukünftigen Wohngebiet zu vermeiden und die Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu minimieren, werden im Rahmen der Festsetzungen die nach § 4 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Sondergebiet Handel ausreichend Flächen zur Verfügung.

4.1b Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebaulichen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Tonwarenfabrik“ übernommen.

Die im Ursprungsplan vorgesehenen Baulinien werden im Geltungsbereich durch Baugrenzen ersetzt..

Zur freieren Gestaltung der baulichen Anlagen soll die Baudichte nicht nur über die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auch über die Angabe einer maximal zulässigen Wandhöhe an den Gebäuden bestimmt werden.

Zur Schaffung einer nicht zu starken Nachverdichtung wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Vorhabenplanung sieht im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten in dreigeschossiger Bauweise und 14 Doppelhäuser mit zweigeschossiger Bauweise mit je 2 Wohneinheiten gemäß Planeintrag vor. Vorgelegt wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Außenanlageplan und dem Flächengestaltungsplan Nr. 061201-D-05a-FLA-500-E.

A.4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Innere Verkehrserschließung (Öffentliche Verkehrserschließung)

Die Planstraße C wird als untergeordnete Anliegerstraße - mit Anschluss an die Rölsstraße und die Schillerstraße geplant. Die öffentliche Straße dient ausschließlich der Erschließung der heute unbebauten Flächen. Die geplante Verkehrsfläche ist als 4,50 m, 5,80 m, 6,00 m und 7,50 m breite Mischverkehrsfläche ohne Bordsteinkante geplant.

A.4.3 ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Das TWF-Gelände ist unter der ABUDIS- Nummer 37600532 im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf aufgeführt.

Auf dem ehemaligen TWF-Gelände befanden sich früher eine Tonwarenfabrik, eine Munitionsfabrik und eine Schwefelsäurefabrik.

Zudem werden im gesamten Gelände **Rüstungsaltpasten** vermutet.

Das „TWF-Gelände“ wurde mit Bauschutt aufgefüllt.

Im Jahr 2008 wurde der größte Teil der vorhandenen Bausubstanz durch den damaligen Investor rückgebaut und teilweise vor Ort gebrochen. Es wurde jedoch nur ein kleiner Teil der Rückbaumassen entsorgt, der überwiegende Teil lagert noch auf dem Gelände.

Aus einer gutachterlichen Überwachung der Rückbaumaßnahmen liegen dem Landratsamt-Abfallwirtschaft ein Haufwerksplan mit zugehöriger Analytik und abfallrechtlicher Einstufung der Haufwerke vor.

Durch eine historische Recherche und eine darauf aufbauende orientierende Untersuchung der Fa. Tauw vom 18. Januar 2010 hat sich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen auf zahlreichen Teilflächen des Bebauungsplangebiets bestätigt. Zahlreiche Verdachtsbereiche wurden aufgrund der vorgefundenen baulichen Situation (noch vorhandene Bodenplatten / Unterkellerungen / Becken) bei der orientierenden Untersuchung ausgeklammert.

A.4.4a Orientierende Untersuchung (Tauf)

Bei den Historischen Erkundungen wurden insgesamt 91 altlastenverdächtige Flächen erhoben. Ein Teil dieser Flächen wurde aufgrund von Voruntersuchungen bereits als ausreichend erkundet eingestuft.

Auf den übrigen Flächen sollte der Altlastenverdacht mittels einer Orientierenden Untersuchung gem. § 2, Nr. 3 BBodSchV [10] überprüft werden, die zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung) kommt:

Auf dem ehem. TWF-Gelände in Schwandorf wurden im Rahmen der Orientierenden Untersuchung insgesamt 18 Kleinbohrungen sowie 21 Baggerschürfe erstellt. Außerdem wurden drei Grundwassermessstellen (eine im Zustrom, zwei im Abstrom) errichtet. Zwei Pegel bestanden bereits auf dem ehem. TWF-Gelände sowie ein Pegel südlich (abstromig) an der Steinberger Straße.

Die „Orientierende Untersuchung“, erstellt am 18. Januar 2010 von Tauf GmbH Regensburg, kann bei der Stadt Schwandorf / Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Auf dem ehem. TWF-Gelände wurden flächenhaft, fremdstoffhaltige Auffüllungen (Ø ca. 2,2 m mächtig) angetroffen, die bereichsweise deutlich bis stark Arsen- und/oder PAK-belastet sind. Untergeordnet weist die Auffüllung vereinzelt Blei- oder MKW-Belastungen auf. Punktuell sind zudem nutzungsbedingte Verunreinigungen durch MKW vorhanden.

Insgesamt wurden 24 Verdachtsflächen orientierend untersucht. Auf 15 der Verdachtsflächen hat sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nicht bestätigt. Auf diesen Flächen sind zwar teils Bodenverunreinigungen vorhanden, es ist jedoch keine Grundwasserbeeinträchtigung zu erwarten. Auf neun Verdachtsflächen hat sich der Altlastenverdacht bestätigt. Auf diesen Flächen ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen oder eine lokale Grundwasserbeeinträchtigung wahrscheinlich.

Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen aus einem ehem. Rüstungsbetrieb bestätigte sich ebenso wenig wie der Verdacht auf Bodenverunreinigungen aus dem Betrieb einer ehem. Schwefelsäurefabrik.

Im Grundwasser konnten außer einer Zink-Belastung an zwei bereits bestehenden Messstellen, die vermutlich ausbaubedingt ist, keine Schadstoffbelastungen festgestellt werden.

Im Hinblick auf die anstehende Umnutzung werden derzeit außer einem Grundwassermonitoring keine weiteren Untersuchungen für erforderlich gehalten. Sollte mittelfristig keine Umnutzung erfolgen, wären auf den Flächen, auf denen sich der Kontaminationsverdacht bestätigt hat, ggf. weitere Detailuntersuchungen erforderlich.

Auf drei Verdachtsflächen mit mittlerem bzw. hohem Gefährdungspotential, die nicht orientierend untersucht wurden, sollten nach Abschluss der Rückbauarbeiten Beweissicherungsuntersuchungen durchgeführt werden.

Auf insgesamt sechs Flächen wurden oberflächennah Verunreinigungen festgestellt, aufgrund deren im Falle einer Beibehaltung der Oberfläche und einer entsprechend sensiblen Umnutzung ggf. weitere Oberbodenuntersuchungen erforderlich wären.

Im Falle von Erdaushub ist teils mit belastetem bis stark Erdreich zu rechnen, das ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen ist.

Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebiets**, WA 1 und WA 2, sollen in Abstimmung mit den Fachbehörden die erforderlichen Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen werden.

Da Detailuntersuchungen und Sanierungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes gefordert werden können, kann eine Verlagerung in nachfolgende Verwaltungsverfahren - selbst bei einfach gelagerten Kontaminationen - lange Genehmigungsverfahren zur Folge haben.

Der Vorhabensträger muss die fachlich erforderlichen Schritte zur Behandlung der Bodenbelastung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor Baubeginn durchführen.

Die Kosten für eventuelle Maßnahmen nach den Bodenschutzgesetzen (Detailerkundung, Sanierung) trägt der Vorhabensträger. Ziel der Maßnahmen ist die Altlastenfreiheit der Grundstücke. Dies ist der zuständigen Fachbehörde für Bodenschutz nachzuweisen.

Die notwendigen Maßnahmen werden im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag festgesetzt und geregelt.

A.4.4b Grundwasserbeeinträchtigung

Durch die Orientierende Untersuchung hat sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung für den Gefährdungspfad Boden-Gewässer bei neun Verdachtsflächen als hinreichend erwiesen (§ 3, Abs. 4 BBodSchV [10]). Auf diesen Flächen ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen oder eine lokale Grundwasserbeeinträchtigung wahrscheinlich.

Auf fünf der Flächen (VFL 32, VFL 36, VFL 86, VFL 87, VFL 90) wurden zudem Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch überschritten, für das Wohngebiet trifft eine Fläche (VFL 90) zu. Falls die derzeit vorhandene Oberfläche im Bereich dieser Flächen nicht verändert wird und eine entsprechend sensible Umnutzung erfolgen soll, ist ggf. der Pfad Boden-Mensch neu zu bewerten.

Auf den übrigen Flächen sind bei Nutzungsänderung und Beibehaltung der Oberfläche keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf den Pfad Boden-Mensch erforderlich.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist im Zuge von Erdarbeiten in kontaminierten Bereichen sowie in bisher nicht erkundeten Verdachtsbereichen eine fachgutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten erforderlich.

Durch Überbauung oder Versiegelung belasteter Flächen kann im Zuge der Umnutzung eine Schadstoffauswaschung und damit einhergehend eine Grundwasserbeeinträchtigung verhindert werden.

Die Ergebnisse der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen sind durch weitere Beprobungen und Analysen (z.B. halbjährlich, bei unterschiedlichen Grundwasserständen oder nach länger dauernden Niederschlagsphasen) zu überprüfen. Zum einen wurden bei vorangegangenen Grundwasseruntersuchungen erhöhte PAK-Gehalte gemessen, die durchaus plausibel sind, zum anderen können Erdarbeiten und weitere Entsiegelungen zu einem erhöhten Schadstoffeintrag ins Grundwasser führen.

A.4.4c KAMPFMITTEL

Am 17.04.1945 bei einem Bombenangriff wurden der Bahnhof der Stadt Schwandorf und die in der Nähe des Bahnhofes befindliche Tonwarenfabrik weitgehend zerstört.

Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch unentdeckte Blindgänger auf dem Gelände der ehemaligen Tonwarenfabrik befinden.

A.4.5 GRUNDWASSER

Im Mittel liegt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet der „Orientierenden Untersuchung“ (Tauw) bei ca. 5 – 7 m unter der Geländeoberkante. Lokal kann oberflächennah Schichtwasser auftreten – insbes. entlang von Leitungskanälen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach den vorliegenden Ergebnissen in west- bis südwestlicher Richtung.

A.4.6 OBERFLÄCHENWASSER

Durch die Erschließung der Sonderflächen werden keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Retentionsflächen für den Hochwasserabfluss verändert.

A.4.7 OBER- UND UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Leitungen der Versorgungsträger werden an Bestandsleitungen in der Schiller- und Rösstraße angeschlossen und unterirdisch erweitert.

A.4.7a ABWASSERBESEITIGUNG

Sämtliches Abwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitungsmenge des Oberflächenwassers wird begrenzt auf ca. 200 l/sec. Eine entsprechende Regenrückhaltung z.B. in Form von Zisternen ist einzuplanen.

A.4.7b WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Der Versorgung erfolgt über die Erweiterung des Leitungsnetzes mit Anschluss an die vorhandene Wasserleitung.

Die **Löschwasserversorgung** obliegt in vollem Umfang den Vorhabensträgern. Die Stadt (SWFS) kann eine Löschwassermenge von max. 192 m³ pro Stunde zur Verfügung stellen. Für die Löschwasserversorgung werden zusätzliche Überflur- und Unterflurhydranten vorgesehen. Dabei wird von der öffentlichen Wasserversorgung nur der Grundsatz für den Brandschutz gewährleistet. Eine weitergehende Löschwasserversorgung muss von den Nutzern der Flächen sichergestellt werden.

A.4.7c Energieversorgung

Regenerative (erneuerbare) Energien:

Die Installation von Solarkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ebenfalls befürwortet (Brauchwassernutzung, Wärmepumpen etc.).

Aus gestalterischen Gründen sind Solarkollektoren nur auf den Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

A.4.7d GASANSCHLUSS

Ein Gasanschluss zur Energieversorgung der Gebäude ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

A.4.7e FERNMELDEEINRICHTUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg“, schriftlich angezeigt werden.

A.4.8 ABFALLBESEITIGUNG

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.

Die auf dem Gelände lagernden Abfälle aus dem bereits erfolgten Gebäuderückbau müssen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden. Unter Anderem sind folgende Aufgaben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erledigen.

a) Abfallrechtlich Einstufung nach den einschlägigen technischen Regelwerken¹ und Festlegung geeigneter Entsorgungswege der auf dem Gelände lagernden Abfälle aus den durchgeführten Rückbaumaßnahmen anhand des vorliegenden Haufwerksplans und der vorliegenden Analytik. Sofern eine Zuordnung bzw. Einstufung auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen nicht bzw. nicht vollständig möglich ist, sind ergänzende analytische Untersuchungen nach den einschlägigen technischen Regelwerken durchzuführen.

b) Überwachung sämtlicher Erdarbeiten und Aushubarbeiten in dem nach Bodenschutzrecht erforderlichen Umfang hinsichtlich der dabei anfallenden Abfälle.

c) Getrennthaltung der Abfälle nach Abfallarten und ggf. nach Belastungsklassen sowie sachgerechte Zwischenlagerung auf dem Baugelände einschließlich Bereitstellung der notwendigen Lagerflächen, Behältnisse und Abdeckmaterialien – ggf. im Zusammenwirken mit den ausführenden Baufirmen.

Der Vorhabensträger muss vor einem beabsichtigten Baubeginn auf eigene Kosten die fachlich erforderlichen Schritte zur weiteren Untersuchung und erforderlichenfalls Behandlung der Bodenbelastung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchführen.

A.4.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz:

Der Bauleitplanung liegt das abschließende und zusammenfassende Schallschutzgutachten „Ergänzende Schallschutztechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung“ vom 06.02.2020 und vom 16.06.2020 erstellt von GEO.VER.S.UM. Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler, Tannenstr. 13 in 93105 Tegernheim vor.

4.9a Verkehrslärm (ruhend und fließend)

Wohngebiet: **WA 1 und WA 2**

Beurteilungszeitraum Tag:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „TWF-Wohnen“ werden an allen Fassadenseiten und Stockwerken der geplanten Mehrfamilien und Doppelhäuser hinsichtlich des

Verkehrslärms die für ein WA-Gebiet maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Schallschutzmaßnahmen für den Tag werden nicht erforderlich.

Beurteilungszeitraum Nacht:

Hinsichtlich des Verkehrslärms können die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für ein WA-Gebiet nicht überall im Planungsgebiet eingehalten werden.

4.9.b Lärmvorsorge

Passiver Schallschutz

Für den Lärmpegelbereich III oder IV zuzuordnenden Fassadenseiten der Mehrfamilien und Doppelhäuser werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt:

- (1) Für nach DIN 4109-1:2016-07 schutzbedürftige Räume (v. a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen) ist eine günstige Grundrissorientierung anzustreben. Diese Räume sind so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung an der Fassadenseite mit Lärmpegelbereich I oder II liegt.
- (2) Sofern eine günstige Grundriss-Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.
- (3) In der Vorhabenbeschreibung, Anlage 4 Durchführungsvertrag, ist festgelegt, dass die Bauvorhaben komplett mit Schallschutzfenstern gemäß der DIN 4109-1:2016-07, sowie mit einer energetischen und kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage versehen werden.

Durch „die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Passiver Schallschutz“ und „die Verlagerung des geplanten freien PKW-Stellplatzes P12 am Mehrfamilienhaus 5 nach Süden als freier PKW-Längsparkplatz im Anschluss an den freien PKW-Stellplatz P3 am Mehrfamilienhaus“ wird dem Schallschutz gemäß dem aktualisierten Schallschutzgutachten vom 16.06.2020 von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler Rechnung getragen.

A.4.10 Luftreinhaltung

Luftreinhalteplan

Für die Große Kreisstadt Schwandorf wurde im Jahr 2004 aufgrund der Feinstaubbelastung ein Luftreinhalteplan erstellt. Dieser ist nach wie vor in Kraft. In diesem Sinne wird im Plangebiet auf die Vermeidung von Feinstaub hingewirkt (Verwendung von Wärmepumpen zur Gewinnung von Heizenergie, Einbau von Solaranlagen, usw.)

A.4.11 Abfallsammlung und -lagerung in Verbindung mit Geruch

Die Anforderungen der VDI 2160 (Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken) sind zu erfüllen.

A.4.12 DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

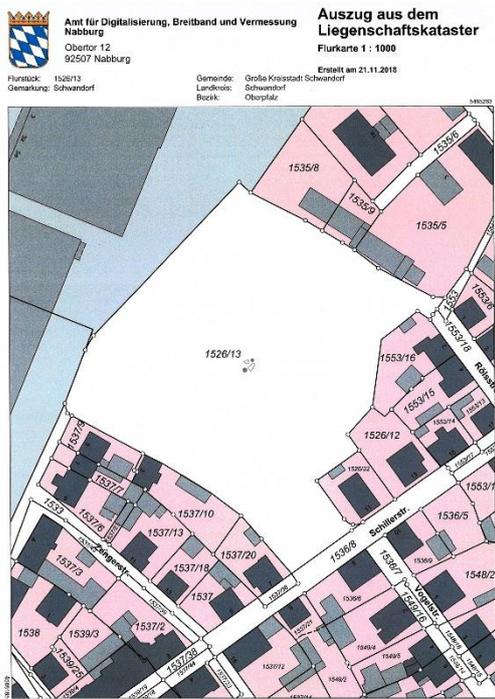
A.4.13 ARBEITSSCHUTZ

Auf die entsprechenden Vorschriften des Arbeitsschutzes (Baustellenverordnung, berufsgenossenschaftliche Regel für Arbeiten in kontaminierten Bereichen und dgl.) wird verwiesen.

Aus diesen Vorschriften geht hervor, dass der Bauherr die Gesamtverantwortung für die Durchführung des Bauvorhabens trägt und für die Berücksichtigung der Arbeitsschutzbelange zu sorgen hat.

Dies beinhaltet auch, dass er vor Beginn der Arbeiten in den Bereichen in denen eine Kontamination durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes ausgehende Gefährdung vorzunehmen hat. Er hat die Ergebnisse zu dokumentieren und allen beteiligten Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

A.5 BODENORDNUNG / ERSCHLIESSUNG



Auszug aus dem Kataster mit Darstellung der betroffenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK

Fl.Nr.	Nutzungsart (lt. Grundbuch)	Lage
1526/13	Gebäude und Freifläche	Nähe Schillerstraße

ANKAUF FÜR VERKEHRSFLÄCHEN:

Grundstück aus Fl.Nr. 1526/13 wird für den Ausbau des Verkehrs und der Erschließungsanbindungen an das bestehende Verkehrsnetz benötigt. Mittels Erschließungsverträgen zwischen dem Investor und der Stadt Schwandorf soll die Planstraße C realisiert werden. Nach Fertigstellung soll die neue Erschließungsachse in das öffentliche Straßennetz und damit in das Eigentum der Stadt Schwandorf übergehen.

A.6 FLÄCHENBILANZ

	Fläche / m ²	Prozent
Bruttobaufläche lt. Grundbuch	10.294 m²	
-an die Stadt gesondert abzugebende Fläche	-138 m²	
Bruttobaufläche VB-Plan	10.156 m²	100 %
- Straßenverkehrsflächen	1.788 m ²	18 %
= Nettobaufläche davon entfallen auf	8.368 m²	83%
Wohnbauflächen Mehrfamilienhäuser	6.083 m ²	22 %
Wohnbauflächen Doppelhäuser	2.285 m ²	60 %
= Bauflächen gesamt	10.156 m²	100 %

B. BEGRÜNDUNG ZU GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

B.1.1 Private Grünflächen

Die geplante Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche führt zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen und zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren. Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt: Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit heimischen Gehölzen bzw. Blütenesseln der im Anhang einzusehenden Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung kann entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Das Abdecken zu begrünender Flächen mit Kies, Schotter, Splitt oder Kunstrasen ist nicht zulässig.

Private Stellplätze, Gebäudezuwege, Terrassen und Zufahrten sind ausschließlich mit sickerfähigen und offenfugigen Materialien zu befestigen.

Auf jedem Baugrundstück hat die Pflanzung eines Laubbaumes II. Ordnung bzw. eines Obstbaumes zu erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der den Festsetzungen beigefügten Artenliste. Zum Schutz von Kleinsäugetieren sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten.

B.1.2 Artenschutz

Festsetzung:

Zum Schutz bestehender Lebensraumstrukturen bleiben im Norden des Plangebietes Gehölzbestände erhalten (für Vögel, Insekten und Kleinsäugetiere, aber keine Eidechsen). Die Rodung aller weiteren Gehölze hat zum Schutz von Brutvögeln und Insekten, ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober sowie dem 28./29. Februar zu erfolgen.

Das vermutete Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen konnte im Plangebiet durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung ausgeschlossen werden. Bei 4 Begehungen im April, Mai und Juni konnten im Plangebiet keine Individuen festgestellt werden.

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist das geplante Vorhaben aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß §44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3, Schädigungsverbot gemäß §44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) in Bezug auf Eidechsen möglich.

C ANLAGEN

C.1 LÄRMSCHUTZ

Die abschließenden und zusammenfassenden Schallschutzgutachten „Ergänzende Schallschutztechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung“ vom 06.02.2020 und aktualisiert vom 16.06.2020 von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler, Tannenstraße 13 in 93105 Tegernheim.

C.2 Leitungsplan