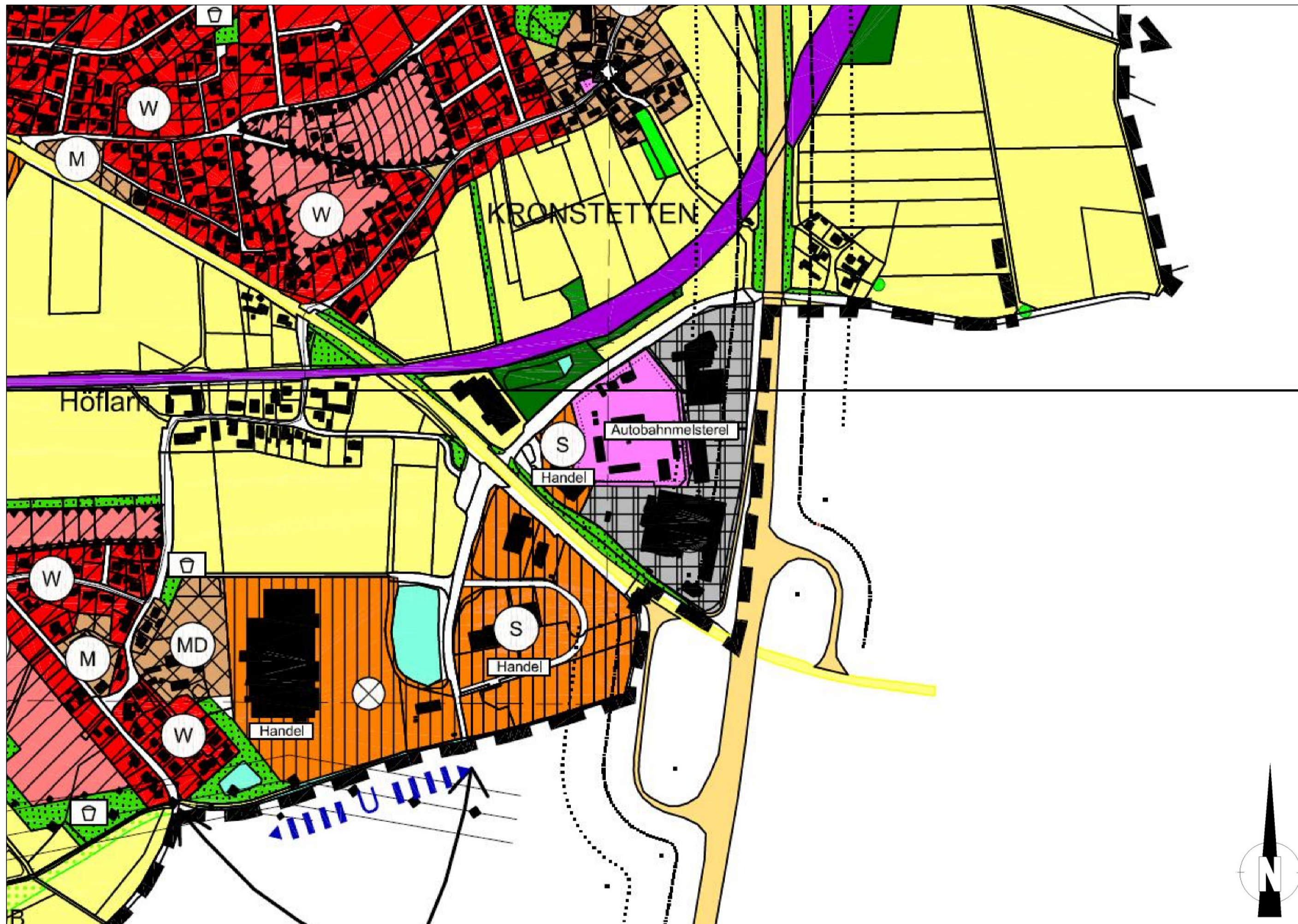
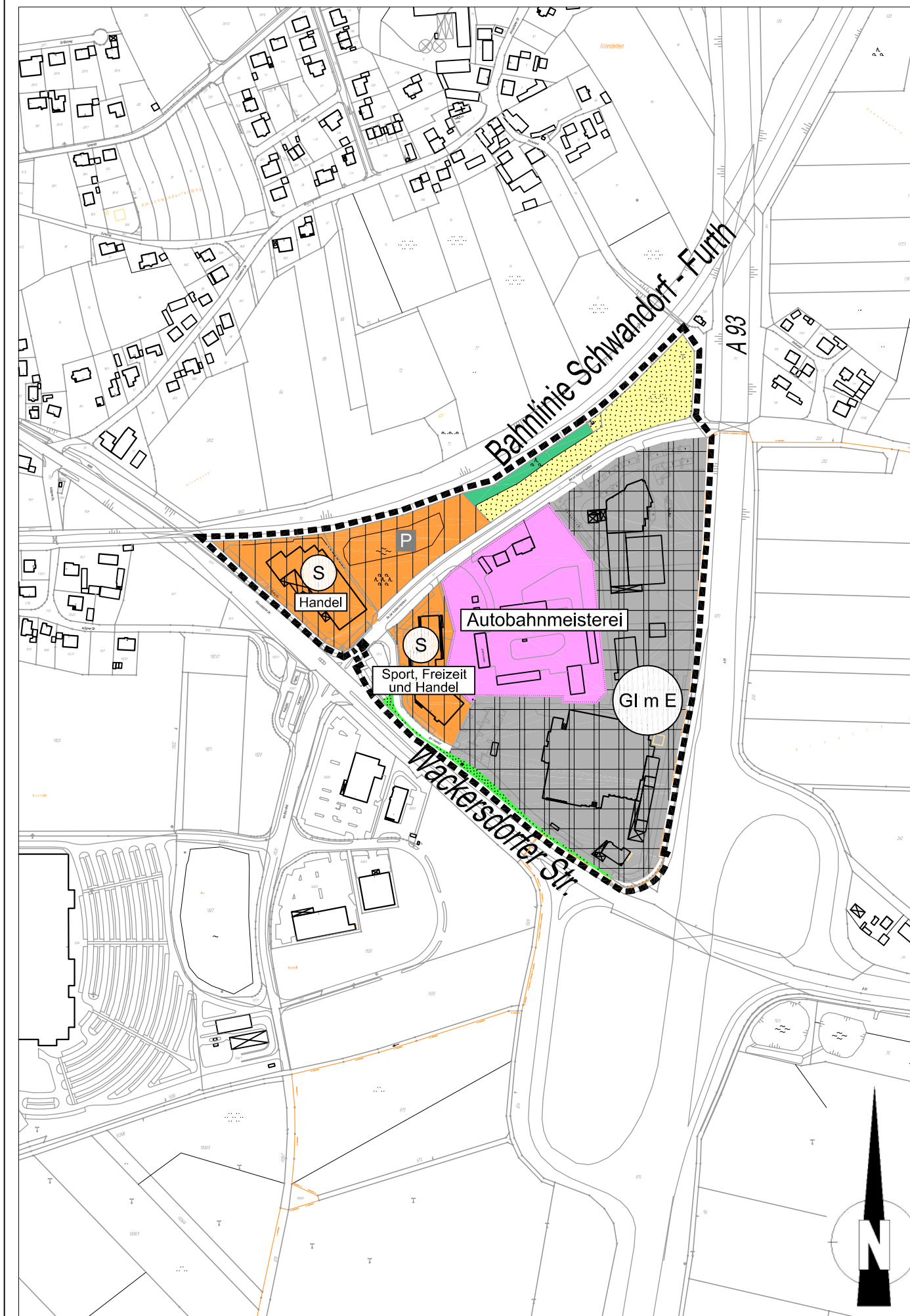


Bestand Flächennutzungsplan M 1:5'000



Fortschreibung Flächennutzungsplan M 1:5'000



Zeichenerklärung

Die Nummerierung erfolgt gemäß Planzeichenverordnung von 1990

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 BauGB u. § 1 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO, inhaltlich mit dem Bebauungsplan (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO abgestimmt

- Industriegebiet mit Einschränkungen
- Sondergebiet
- Gemeinbedarfsfläche, Autobahnmeisterei

6. Verkehrsflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

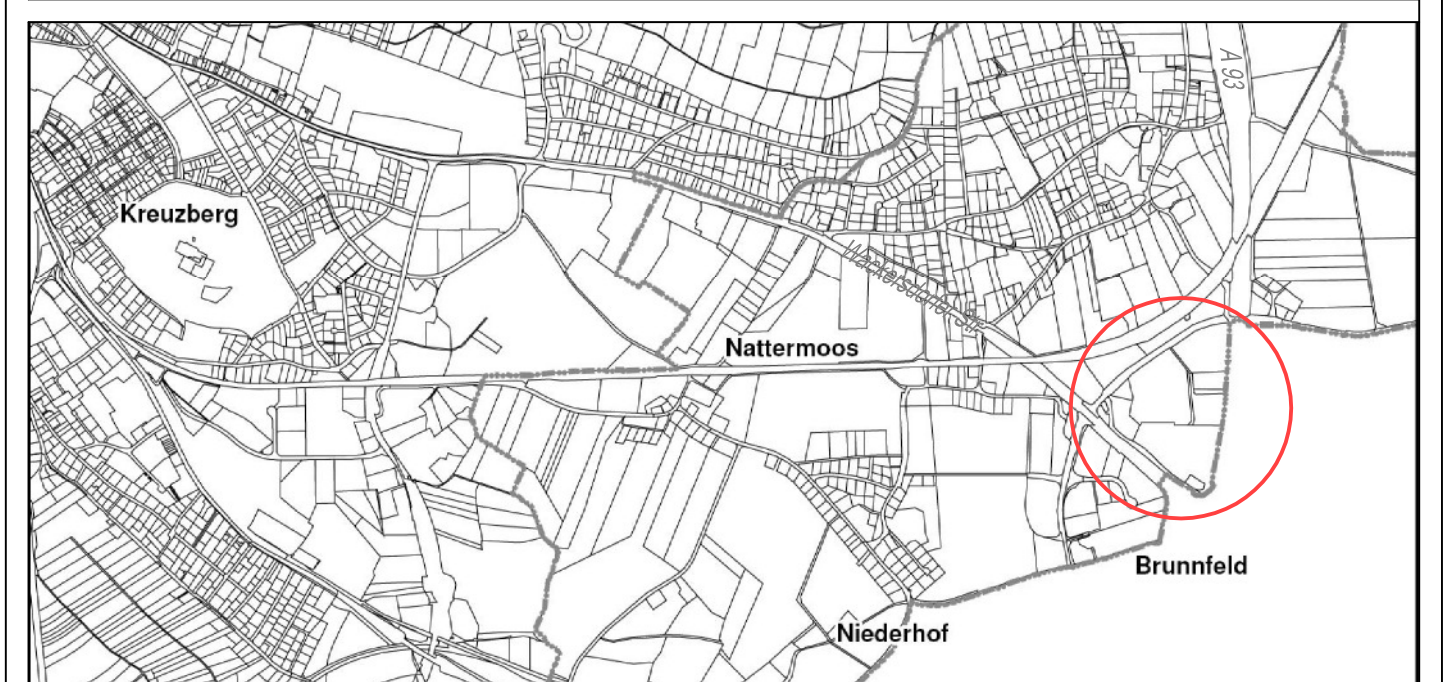
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung zur Grünlandnutzung
- Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtslageplan M 1:20'000



Erläuterung

Das Planungsgebiet "Am Ahornhof" liegt am östlichen Ortsrand von Schwandorf - im Ortsteil Kronstetten / Gemarkung Kronstetten. Der Geltungsbereich des Areals umfasst eine Fläche von ca. 12,85 ha Größe.

Das dreiecksförmige Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Bahnlinie "Schwandorf - Furth im Wald". Dahinter befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die sich bis zum Ortsteil Kronstetten mit allgemeinen Wohnbauflächen erstrecken.
- im Süd-Westen von der ehemalige Bundesstraße B 85 - die Wackersdorfer Straße. Diese ist die östliche Haupteinfallsstraße in die Innenstadt Schwandorfs. Südwestlich davon befindet sich das Sondergebiet "Brunnfeld" sowie das Sondergebiet mit dem SB-Warenhaus "Globus".
- im Osten von der Autobahn BAB A 93 (Regensburg-Weiden). Hinter der Autobahn liegen landwirtschaftliche Nutzflächen des Gemeindegebiets Wackersdorf.

Das Baugebiet ist im Süden über 2 Buslinien des Liniennetzes Schwandorf (ÖPNV) an die Innenstadt angeschlossen. Insgesamt ist das Gebiet stark durch die hoch belastete Wackersdorfer Straße bzw. durch die Autobahn A 93 mit den daraus resultierenden Lärm- und Abgasimmissionen und den vorhandenen Gewerbebetrieben geprägt.

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

Das Gebiet "Am Ahornhof" ist hier gem. § 5 Abs. 2 BauGB u. § 1 Abs. 2 BauNVO teils als Industriegebiet, teils als Sondergebiet "Handel", teils als Gemeinbedarfsfläche (Autobahnmeisterei), teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Fläche für einen Wald sowie für ein Gewässer dargestellt.

Die zwischenzeitliche Änderung der städtebaulichen Bedürfnisse (aufgrund von Baugenehmigungen und v.a. wegen genehmigten Nutzungsänderungen) macht die Erstellung des Bebauungsplans "Am Ahornhof" und infolge dessen die Anpassung des Flächennutzungsplans für dieses Plangebiet im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die Große Kreisstadt Schwandorf handelt hier entsprechend ihrer Verantwortung als Mittelzentrum in einem Raum von besonderer wirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklung.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft folgende Punkte:

- Die Fläche für das Industriegebiet wird als Industriegebiet mit Einschränkungen aufgenommen.
- Das Sondergebiet "Handel" wird als Sondergebiet "Sport, Freizeit u. Handel" festgesetzt.
- Die landwirtschaftliche Fläche mit dem Leerstand des ehem. OBI-Geländes wird als Sondergebiet "Handel" ausgewiesen.
- Die Fläche nördlich des ehem. OBI-Marktes wird nicht mehr als Fläche für einen Wald sowie für ein Gewässer, sondern als Parkplatz des Sondergebietes "Handel" dargestellt.
- Die Fläche im Norden des Plangebiets wird nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als Grünfläche gekennzeichnet.

Durch Beachtung der besonderen Lärmsituation im Bauleitplanverfahren wurde auch der bestehenden Lage nahe der Wohnbebauung im Stadtteil Kronstetten Rechnung getragen, so dass sich die Industriegebiete mit Einschränkungen, die Sondergebiete sowie die Einrichtungen der Autobahnmeisterei vertraglich einfügen (siehe Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Müller-BBM GmbH). Genau geregelt werden diese Einschränkungen durch die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan.

Landschaftsplanung und Erschließung

Grünordnerische Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs-Grünordnungsplan) im Detail für das Sonder- wie auch Gewerbegebiet berücksichtigt; gleiches gilt für die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Belange der Wasserwirtschaft und der Landschaftspflege.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nach dem Leitfaden des Bay. StMUGV vom 01. Januar 2003 im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan abgehandelt. Hieraus ermittelt sich ein Bedarf an Ausgleichs-/Ersatzflächen von ca. 8.160 m².

Dieser wird teilweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 504, Gemarkung Haselbach mit 6050 m² als Ausgleich erbracht. Die übrigen werden auf dem Flur-Nr. 979 und 976, Gemarkung Dachelhofen, kompensiert. Die Ersatzmaßnahme wird nach Vorgabe der UNB Schwandorf mit dem Anrechnungsfaktor 0,8 multipliziert.

Es ist daher eine Ersatzfläche von 2115 m² auf den Fl-Nr. 979 und 976 erforderlich.

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung der Gehölzbestände, besonders der alten Eichenbestände außerhalb der baulichen Erweiterungsflächen
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Trennsystem bei der Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Regenrückhalteanlagen
- Begrenzung der Flächenversiegelung, z. B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Naturnahe Pflanzungen strauchförmiger Gehölze im Bereich der Sondergebietsausweisung
- Begrünung von Fassaden

Um eine Mindestdurchgrünung des Gebiets sicherzustellen, wurde das Gebot, 25 % der nichtüberbaubaren Flächen (dies sind 20 % der Grundstücksfläche der privaten Parzellen) mit Gehölzen zu begrünen, pro 750 m² Grundstücksfläche sowie pro 20 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, festgesetzt.

Hinsichtlich des Gewässerschutzes sind, bezogen auf das Sondergebiet, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ein im Norden des Gebäudekomplexes (vormals OBI) befindliches Gewässer III. Ordnung wurde wohl wegen der sehr geringen Wasserführung weitestgehend verrohrt. Diese sehr geringe Wasserführung dürfte den Ausschlag gegeben haben, dass ein innerhalb der Waldfläche befindlicher Teich trocken gefallen ist. Auf weitere grünordnerische Belange wird im B / GO-Plan eingegangen.

Verfahrenshinweise

Verfahren

Änderungsbeschluss	am 14.07.2011
Billigung Vorentwurf	am 14.07.2011
Bürgerbeteiligung	vom 10.08.2011 bis 14.09.2011
Fachstellenbeteiligung	vom 10.08.2011 bis 14.09.2011
Billigung Entwurf	am
Auslegungsbeschluss	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Feststellungsbeschluss	am

Schwandorf, den

.....
Oberbürgermeister Helmut Hey

Genehmigung

Die Regierung der Oberpfalz hat die Änderung mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Bekanntmachung

Die Stadt Schwandorf hat die Genehmigung der Änderung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Schwandorf, den

.....
Oberbürgermeister Helmut Hey



Große Kreisstadt Schwandorf

Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Schwandorf im Bereich "Am Ahornhof"

Flächennutzungsplan:
Stadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1 - 92421 Schwandorf

Integrierter Landschaftsplan:
Franz Rembold
Freier Landschaftsarchitekt
Windpaissing 8 - 92507 Nabburg

Maßstab 1:5000
Vorentwurf / Datum 08.12.2011