

## >> RAHMENPLAN

für den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Schwandorf



Steinberg am See



Wackersdorf



## >> ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **Rahmenplan:**

Stadt Schwandorf

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Spitalgarten 1

92421 Schwandorf

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)</b>	<b>3</b>
1.I Ausgangslage	3
1.II Städtebauliche Zielsetzungen	4
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.I Lage und Raumbeziehung	5
2.II Landes- und Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	7
2.III Schutzgebiete und Schutzbereiche	7
<b>3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB)</b>	<b>9</b>
3.I Potentiale	9
3.II Restriktionen	10
3.III Planungsvorgaben	12
3.IV Konzept	13
3.V Immissionsschutz	15
<b>4. Infrastruktur</b>	<b>17</b>
4.1 Verkehrserschließung	17
4.II Gelände- und Bodenverhältnisse	21
4.III Wasserwirtschaft	23
4.IV Ver- und Entsorgungseinrichtungen	23
<b>5. Umweltschutz</b>	<b>25</b>
5.I Globales Klima	25
5.II Grün- und Ausgleichsflächen	26
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>26</b>
6.I Denkmalschutz	26
6.II Altlasten	28
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>8. Quellenverzeichnis</b>	<b>29</b>

# 1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

## 1.1 Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Schwandorf, der Markt Schwarzenfeld sowie die Gemeinden Steinberg am See und Wackersdorf haben sich Ende der 1990er Jahre im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen darauf geeinigt, ein Raumordnerisches Entwicklungskonzept (ROEK) erstellen zu lassen.

Ziel des ROEK ist die Verbesserung der Abstimmung der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinden untereinander, sowie die Verbesserung der funktionsräumlichen Aufgabenverteilung und Aufgabenerfüllung.

Im Abschlussbereich des ROEK (Dezember 1998) wird die Ausweisung und Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets durch die Gemeinden Schwandorf, Schwarzenfeld, Steinberg am See und Wackersdorf empfohlen. Die Regierung der Oberpfalz schließt sich dieser Empfehlung an und schlägt die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets vor, das sich östlich und westlich entlang der Autobahn BAB 93 erstreckt.

Daraufhin haben die Große Kreisstadt Schwandorf, die Gemeinden Steinberg am See und Wackersdorf im Oktober 2004 den Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93“ gegründet.

Das Verbandsgebiet befindet sich südwestlich sowie nord- und südöstlich der Anschlussstelle Schwandorf-Mitte und erstreckt sich auf einer Fläche von rund 352 ha. Die Flächen des Verbandsgebiets stehen zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets sowie als strategischer Pool für die Baulandmobilisierung zur Verfügung. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im südöstlichen Verbandsgebiet, auf Steinberger und Wackersdorfer Flur, vorgesehen.

Vor Beginn der operativen Umsetzung ist es das Ziel des Zweckverbands, zunächst die grundlegenden Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu ermitteln.

Hierzu wird dieser Rahmenplan erstellt.

## 1.II Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel des ROEK ist es, für den Kooperationsraum Schwandorf, Schwarzenfeld, Steinberg am See und Wackersdorf die konkretisierten Zielsetzungen, raumbezogenen Planfestlegungen und allgemeinen Richtlinien für weitere Planungen aus der Landesentwicklungs- und Raumplanung umzusetzen und zu integrieren. Dabei sollen die längerfristigen Entwicklungspotentiale und –möglichkeiten des gemeinsamen Gebietes untersucht und ausgearbeitet werden.

Hier wird die siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Situation stark fokussiert und die Empfehlung ausgesprochen, Natur, Landschaft und Siedlungswesen immer im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen. Um die zukünftigen kommunalen Bedürfnisse, die Grundstruktur der späteren Bodennutzung im Zweckverbandsgebiet und eine umfassende und integrative Stadt- und Ortsentwicklung darstellen und festlegen zu können, wird dieser Rahmenplan aufgestellt. Anhand dieser Grundlage sind die vorbereitenden Bauleitpläne der Mitgliedsgemeinden im Zuge der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets fortzuschreiben oder neu aufzustellen.

Die Gründung des Zweckverbandes und die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets, das sowohl Gewerbe- als auch Industrieflächen ausweisen wird, entspricht sowohl den Empfehlungen der Landesentwicklung als auch denen der Regierung der Oberpfalz und des ROEK. Auch die empfohlene Nutzungseinschränkung, keine Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln, wurde im Sinne der Regionalplanung und des ROEK vom Zweckverband bereits umgesetzt.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Raumbeziehung

An der Anschlussstelle Schwandorf- Mitte der Bundesautobahn 93 „Regensburg- Weiden“ und südlich, dem Verlauf der Autobahn folgend, befindet sich zu beiden Seiten der Autobahn das Verbandsgebiet des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93.

Auf der A 93 sind es rund 40 km bis Regensburg im Süden und rund 25 km zum Autobahnkreuz an der A 6 bei Wernberg- Köblitz.

Das Verbandsgebiet befindet sich etwa 3,5 km östlich des Stadtzentrums Schwandorfs und etwa 1,5 km westlich des Ortskerns der Gemeinde Wackersdorf.

Das Zweckverbandsgebiet ist durch die B 85 und die A 93 geteilt. Im Norden, östlich der Autobahn, ist es durch die tief liegende Bahntrasse Schwandorf- Cham und durch Waldflächen begrenzt. Die östliche Grenze verläuft entlang der Gemeindegrenze zwischen Schwandorf und Wackersdorf und an der Kronstettener Strasse bis auf Höhe der B 85. Nach einem Versatz von rund 350 m folgt die Grenze des Zweckverbands einem Feldweg, zugleich die westliche Grenze des Bebauungsplans „GE- Alberndorf“ und weiter südlich der Gemeindestrasse am westlichen Siedlungsrand von Irlach bis zu einem Bachlauf am nördlichen Rand einer Abraumhalde, der „Irlacher Hochhalde“. Von dem Knick der Gemeindestrasse verläuft die Grenze des Zweckverbandes in gerader Linie „über die Hochhalde“ bis zur Gemeindegrenze zwischen Wackersdorf und Steinberg. Die Gemeindegrenze ist für einige 100 m mit der Zweckverbandsgrenze identisch bis sie einem Feld- und Waldweg in nord- südlicher Richtung bis zur GVS „Wackersdorf- Oder“ folgt. Die GVS stellt den südlichen Rand des Zweckverbandes dar. Die westliche Grenze entspricht der Staatsstrasse 2145 von Schwandorf nach Steinberg am See und verläuft anschließend, bis auf den Bereich um die Anschlussstelle Schwandorf- Mitte, auf der Gemeindegrenze Schwandorf- Wackersdorf entlang der bestehenden Gemeindestrasse zwischen der Staatsstrasse und dem Schwandorfer Stadtteil Niederhof und dem südlichen Rand des Geltungsbereichs des Schwandorfer Bebauungsplans „Sondergebiet III, Niederhof“.

Ausgenommen aus dem Zweckverbandsgebiet sind die Häuser des Wackersdorfer Ortschafts Imstetten mit dem nahe gelegenen Gehöft an der Gemeindestrasse zwischen Niederhof und Alberndorf und der östlich der Autobahn gelegene Teil Kronstettens sowie einzelne Grundstücke unmittelbar nördlich der B 85.

Das Verbandsgebiet ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.

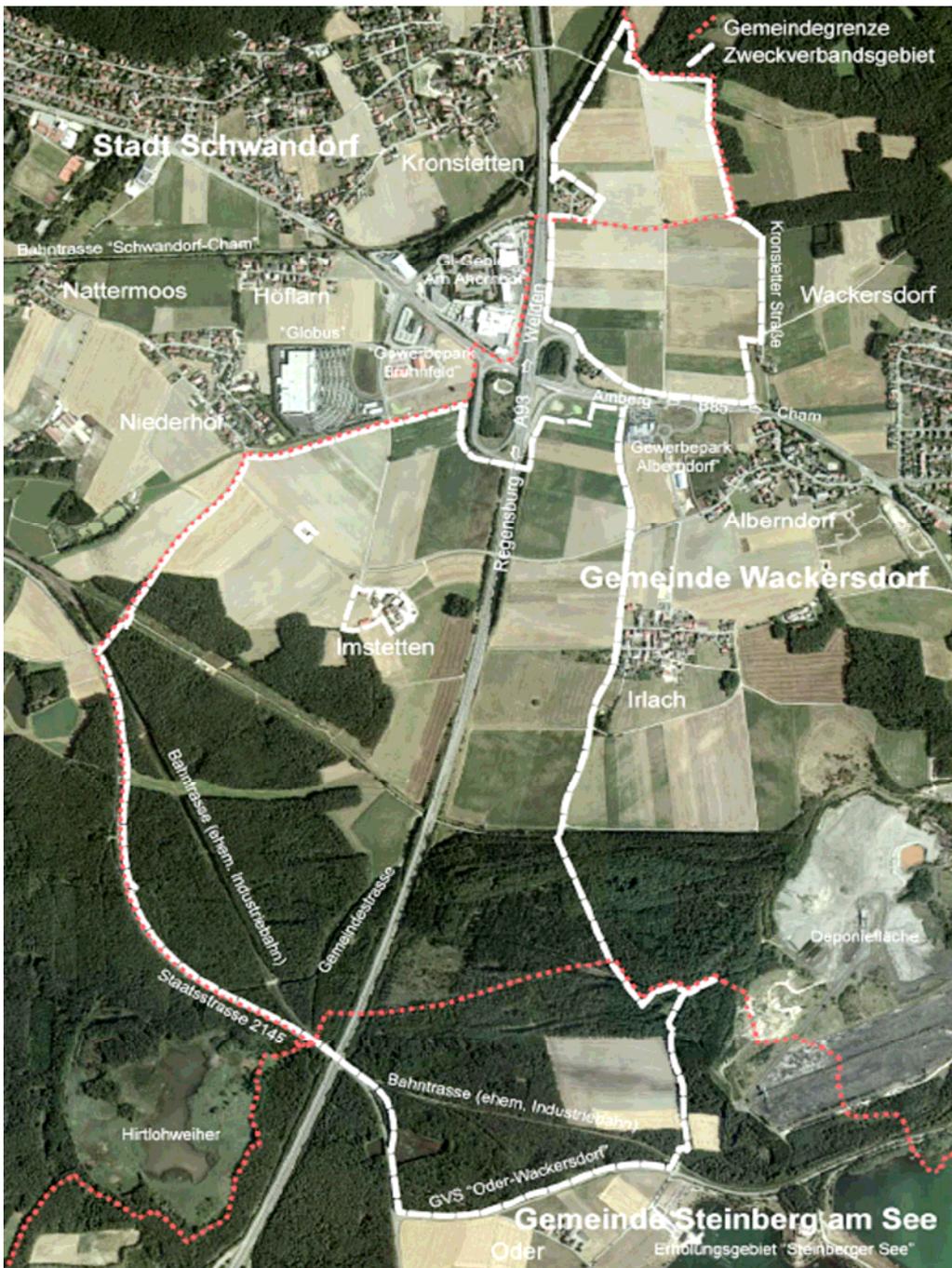


Abb. 1: Zweckverbandsgebiet und Gemeindegrenzen

## 2.II Landes- und Regionalplanung

Der Zweckverband fällt im Hinblick auf die überregionale Planung zum Einen in den Geltungsbereich des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2006) als auch in den Regionalplan der Region Oberpfalz- Nord (6).

Durch Kooperationsräume soll die kommunale Zusammenarbeit verstärkt werden. Ein bedeutendes Entwicklungsziel für diesen Kooperationsraum (Große Kreisstadt Schwandorf, Gemeinden Schwarzenfeld, Steinberg am See, Wackersdorf) ist die nachhaltige Stärkung der Wirtschaft und der Ausbau der überörtlichen Verkehrsanbindung. Durch die Entwicklung und den Ausbau von Gewerbestandorten sollen ansässige Betriebe gestärkt und vielseitig, attraktive und vor allem wohnortnahe Arbeitsplätze (sowohl qualifizierte, als auch weniger qualifizierte) geschaffen werden. Im Bereich des Handels soll eine ausreichende und vielseitige Warenversorgung, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie für Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichergestellt werden. Neben dem Gewinn und der Sicherung von Bodenschätzen sollen aber auch weiterhin die natürlichen Lebensgrundlagen (Naturhaushalt, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere) gesichert und geschützt werden. Zukünftig wird die Nutzung regenerativer Energien und von Abwärme aus Kraftwerken und Industrie verstärkt verfolgt.

## 2.III Schutzgebiete und Schutzbereiche

Wie aus der Karte (Abb. 2) erkennbar, weist der Bereich zwischen Schwandorf und Wackersdorf eine geringe Dichte an landschaftsbezogenen Schutzfunktionen auf.

Lediglich das Naturschutzgebiet „Hirtlohweiher“ liegt in direktem räumlichen Umgriff des Zweckverbandsgebiets.

Bei Vorgesprächen des Zweckverbandes mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Wald- und Forstwirtschaft bestätigten beide Ämter, dass keine außergewöhnlichen Schutzmaßnahmen innerhalb des Zweckverbandsgebiets zu erwarten sind.

Die Untere Naturschutzbehörde hat lediglich festgelegt, dass das Industriegebiet gestalterisch in die Natur eingebunden wird und zwischen der Staatsstrasse und dem Industriegebiet im südlichen Bereich ein 30 m breiter Waldsaum bestehen bleiben soll.

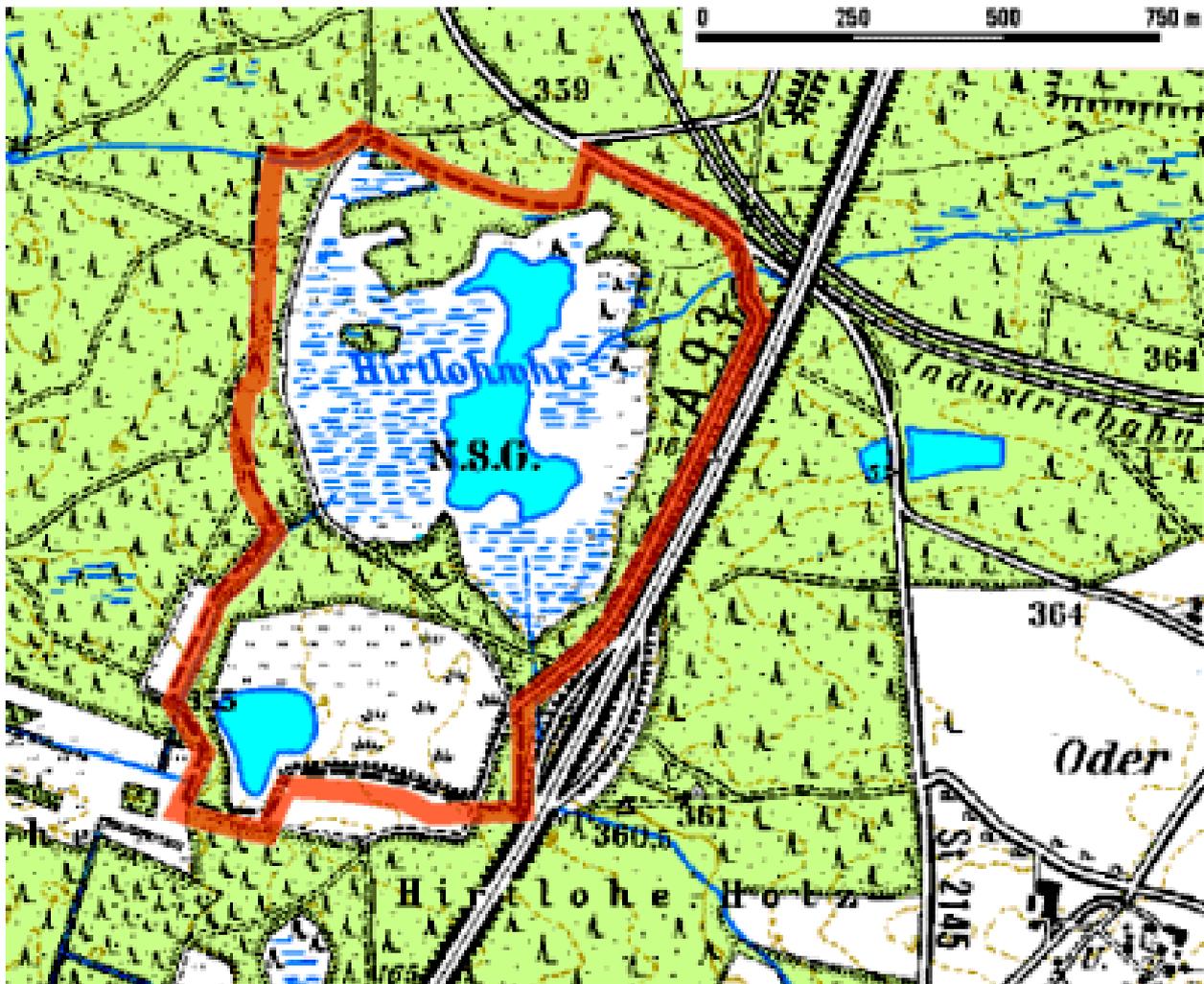


Abb. 2: Naturschutzgebiet „Hirtlohe Weiher“ (Quelle: Regierung der Oberpfalz)

### 3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte

#### 3. I Potentiale

Der Schnittpunkt zweier raumplanerischer Entwicklungsachsen an der A 93 und B 85, die Nähe zu Regensburg und zur durchgehenden Ost- West- Verbindung über die A 6 nach Prag bei Wernberg- Köblitz sind die wesentlichen Standortvorteile in der überörtlichen Betrachtung.

Die Lage des Zweckverbandsgebiets ermöglicht die Entwicklung autobahnnaher Gewerbe- und Industriestandorte, die teilweise an bereits bestehende Gewerbegebiete angebunden werden können. Dadurch können weitere Synergien entstehen und es besteht die Möglichkeit, eine Ortsabrundung zu gestalten. Zudem ist durch die Sichtbeziehung zur Autobahn und zur B 85 und im Zusammenhang mit den bereits angesiedelten Betrieben von einer Adressbildung auszugehen.

Auf den Waldflächen im südlichen Bereich des Zweckverbandsgebiets ist eine größere, zusammenhängende Ausweisung von Industrieflächen entlang der Staatsstraße 2145 möglich.

Die vorhandene interne Erschließung der Gewerbebetriebe an der B 85 und die im Zweckverbandsgebiet liegenden Gemeindestrassen bilden mit den beiden geplanten Straßenvorhaben „Globus- Spange“ und der GVS „Nordumgehung“ eine gute Grundstruktur für die Anbindung zukünftiger Grundstücke und Gewerbeflächen.

Die Topografie des gesamten Zweckverbandsgebiets ist mit durchschnittlich 2- 4 % sehr gleichmäßig. Die südlichen Flächen entlang der Staatsstraße 2145 sind nahezu eben.

Durch die geringe naturschutzfachliche Bedeutung des jungen Waldbestandes ist ein Ausgleich der Maßnahmen im Zweckverbandsgebiet möglich. Vorgesehen sind hierfür Flächen der Gemeinde Wackersdorf. Dort sind auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn bereits Ausgleichsflächen ausgewiesen, hier wäre eine Erweiterung denkbar und ökologisch sinnvoll.

### 3.II Restriktionen

Im Gegensatz zu den Potentialen durch die günstigen Verkehrsanbindungen in Kombination mit der Nähe zu den Siedlungskörpern, ergeben sich aus der immissionsschutzrechtli-

chen Betrachtung nicht unerhebliche Einschränkungen. Insbesondere die durch das Zweckverbandsgebiet umschlossenen sowie die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen zu Einschränkungen bei der industriellen und gewerblichen Nutzung. Auch die Immissionskontingentierung in den bestehenden Gewerbegebieten "Gewerkepark Alberndorf" und „Sondergebiet am Brunnfeld“ hat sich bei der benachbarten Neuausweisung summierend ausgewirkt.

Innerhalb des Zweckverbandsgebiets verläuft die A 93 sowie die B 85. Dies bedeutet für die A 93 eine beidseitige Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) von 40 m ab dem äußeren Fahrbahnrand. Entlang der B 85 ist dieser Bereich, der eine Bebauung grundsätzlich ausschließt, 20 m breit. An beiden Fernstraßen gilt zusätzlich eine 100 m (A 93) bzw. 40 m (B 85) breite Baubeschränkungszone. Innerhalb dieser Zonen ist ein Vorhaben mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Ein weiterer Einschnitt in das Gebiet ist eine von West nach Ost verlaufende Hochspannungsleitung im südlichen Bereich des Zweckverbandsgebiets.

Zudem verläuft im Geltungsbereich die Abwasserhauptdruckleitung zur Großkläranlage.



**Abb. 3:** Restriktionen (Hochspannungsleitung, Bauverbots- und Baubeschränkungenzonen)

### 3.III Planungsvorgaben

Im Rahmen mehrerer Gespräche wurde der Brutto- Bauland- Bedarf mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt.

Die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg werden rund 80 ha Bruttobauland ihrer umfangreich vorhandenen Industrieflächen aus den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne herausnehmen.

Auf Grundlage der aus den überarbeiteten Flächennutzungspläne der Kommunen abgeleiteten zukünftigen Nachfrage an Gewerbeflächen ergibt sich für die einzelnen Gemeinden folgender Flächenbedarf für das Interkommunale Gewerbegebiet:

Stadt Schwandorf:	50 ha
Gemeinde Wackersdorf:	20 ha
Gemeinde Steinberg am See:	0 ha

Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von 70 ha Brutto- Bauland (ca. 56 ha Netto- Bauland).

Dieses mit der Regierung abgestimmte Flächenvolumen kann gegebenenfalls nach oben hin erweitert werden, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und somit auch die Bedarfskomponenten entsprechende Indikationen ergeben.

### 3.IV Konzept

Aus den im Zweckverband liegenden Grundstücken wurden unter Berücksichtigung der Standortpotentiale und –restriktionen von der Firma ALBA BauProjektManagement im Rahmen einer Machbarkeitsstudie insgesamt 10 verschiedene Planungsvarianten entwickelt., die in der Summe ca. 120 ha ergeben.

Durch eine Kombination der einzelnen Planungsvarianten kann die mit der Regierung abgestimmte Flächengröße von 70 ha Brutto- Bauland erreicht werden.

Diese Variantenbildung bietet im Hinblick auf die Verkaufs- und Tauschbereitschaft von Grundstückseigentümern genügend Ausweichmöglichkeiten in der Standortwahl und Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets.

Zur Beurteilung der Marktchancen einzelner Branchen wurden entsprechende Marktstudien beider GfK GeoMarketing sowie der CIMA Projekt + Entwicklung GmbH in Auftrag gegeben.

Die Handlungsempfehlungen der CIMA, insbesondere für die Branchen Automotive, Produktion und Dienstleistungen, sollen weiter verfolgt und die potentiellen Interessenten sukzessive abgefragt werden.

Gemeinsam mit der Rechtsanwaltskanzlei avocado Rechtsanwälte wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Vertragsmuster erarbeitet, um die benötigten Grundstücke schrittweise durch Ankauf oder Tausch zu sichern. Dieses Vertragsmuster wurde bereits am 18.07.2008 im Rahmen einer Informationsveranstaltung allen Grundstückseigentümern, die innerhalb des Zweckverbandsgebiets liegen, sowie dem Bauerbverband mit seinem Steuerberater vorgestellt.

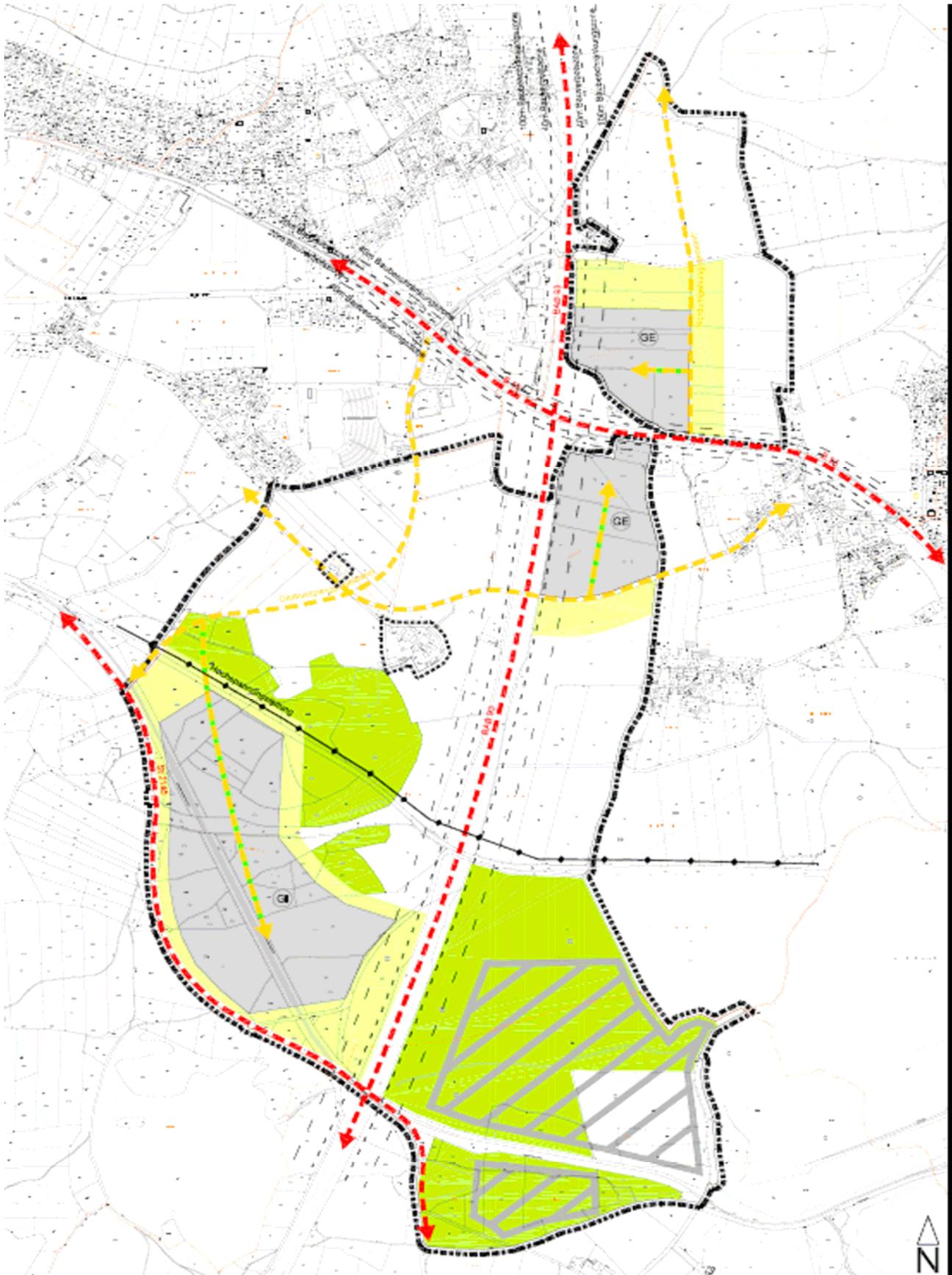


Abb. 4: Rahmenplan

### 3.V Immissionsschutz

In Nachbarschaft zu den potentiell geeigneten Flächen des Zweckverbandsgebiets befinden sich störungsempfindliche Wohnnutzungen, so dass die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets an dieser Stelle im Hinblick auf zu erwartende Immissionen nur unter Beachtung einschlägiger Schutzziele erfolgen kann. Diese werden für städtebauliche Planungen allgemein in § 1 BauGB und im Hinblick auf Schallschutz im Besonderen in Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 definiert, in dem die Einhaltung oder Unterschreitung folgender Orientierungswerte als wünschenswert erachtet wird:

WA- Gebiete: 55/40 dB (A) (tags/nachts)

MI- und MD- Gebiete sowie Außenbereich: 60/45 dB(A) (tags/nachts)

Bei späteren konkreten Planungen sind die Belange des Schallschutzes nach TA Lärm nachzuweisen; die dort zwingend vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte stimmen mit den oben genannten Orientierungswerten überein.

Im Zuge der Geräuschkontingentierung wurde festgestellt, dass für neue GE- und GI- Flächen auf Grund der Vorbelastung durch bestehende Betriebe und rechtsverbindliche Gewerbegebiete eine Beschränkung der Emissionskontingente erforderlich wird, um den genannten Schutzziele in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Als limitierender Parameter für die Nacht stellte sich der östliche Ortstrand des WA- Gebiets in Niederhof heraus, dessen Immissionskontingent der Vorbelastung bereits 38 dB(A) nachts beträgt. Nicht zuletzt deshalb konnten Flächen für die Ausweisung von Industriegebieten nur in peripheren, von schützenswerter Wohnbebauung abgerückten Bereichen definiert werden.

Die Ergebnisse der Geräusch- Immissionsprognose haben bei der Entwicklung des Rahmenplans als Orientierungs- und Entscheidungshilfe gedient.

Bei anstehenden Bauleitplanverfahren, insbesondere bei der Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne sind entsprechende Emissionskontingente für die tatsächlich geplanten neuen Flächen festzusetzen und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nochmals konkret nachzuweisen.

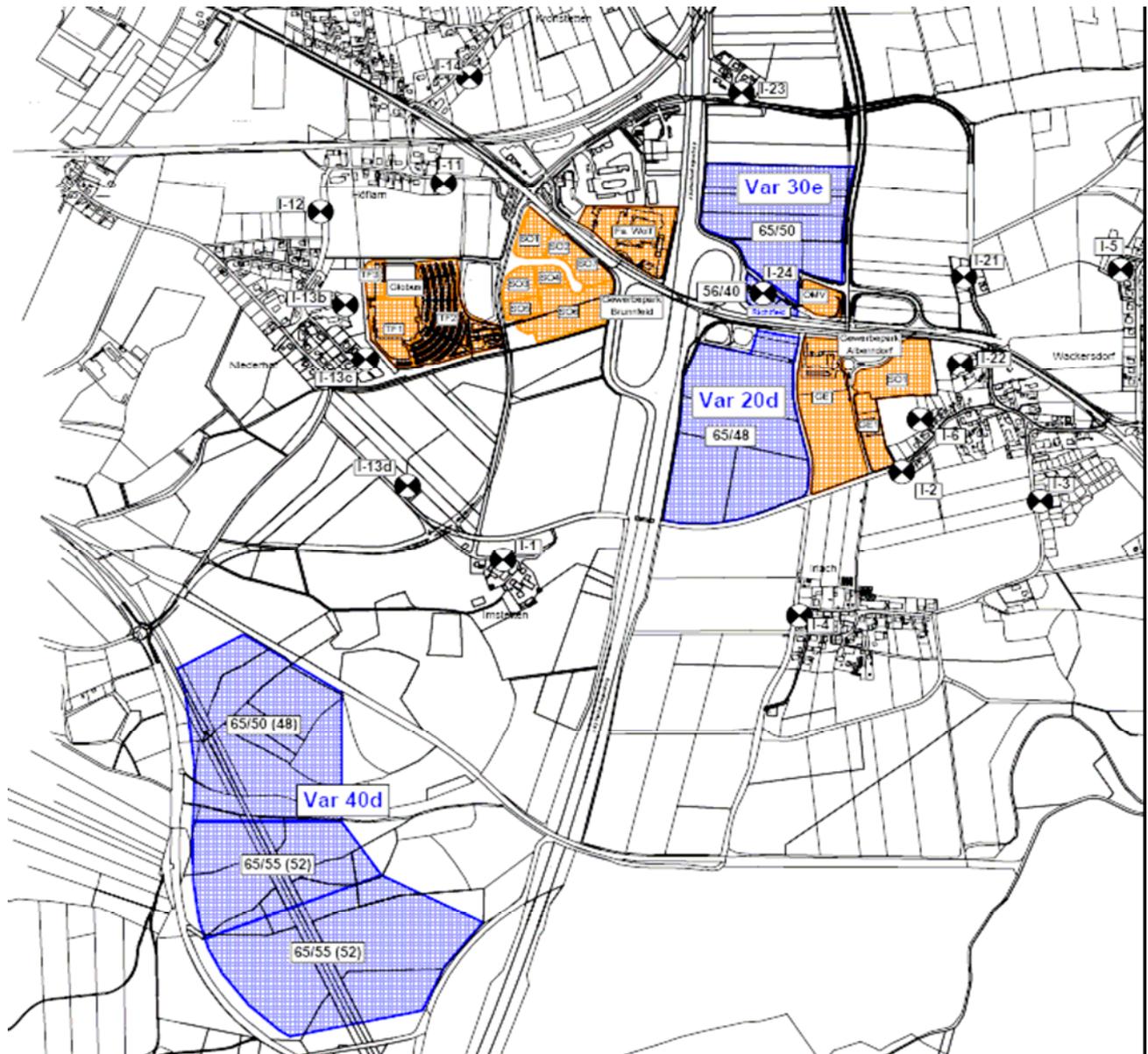


Abb. 5: Geräusch- Kontingentierung nach DIN 45691

## 4. Infrastruktur

### 4.1 Verkehrserschließung

#### 4.1.1 Regionale Verkehrsanbindung

Der Zweckverband liegt unmittelbar an der südlichen Schnittstelle der Autobahn A 93 und der Bundesstrasse B 85, der Anschlussstelle Schwandorf- Mitte. Die A 93 gilt neben der A 9 als wichtigste Nord- Süd Verbindung und liegt auf der Verkehrsachse Berlin- Leipzig- Hof- Regensburg- München. Neben der A 93 gilt auch die B 15, die etwa 3 bis 5 km westlich des Verbandsgebiets von Regensburg über Schwandorf nach Hof verläuft, als wichtige überregionale Nord- Süd Verbindung.

In West- Ost- Richtung wird die A 93 an der Autobahnanschlussstelle Schwandorf- Mitte durch die B 85 gekreuzt. Dadurch wird das Zweckverbandsgebiet ebenfalls an die Verkehrsachse Nürnberg (A 6)- Amberg- Schwandorf- Cham- Furth im Wald und in Richtung Tschechische Republik angebunden.

Die Autobahn A 6 Amberg- Nürnberg- Heilbronn- Pilsen liegt in nordwestlicher Richtung über die B 85 rd. 12 km entfernt, zudem besteht ein Anschluss an die A 6 über die A 93 am Autobahnkreuz Wernberg- Köblitz rd. 25 km nördlich. Der Grenzübergang zur Tschechischen Republik liegt bei einer Entfernung von rd. 60 km in Waidhaus.

Die angrenzenden Oberzentren Amberg, Regensburg und Weiden in der Oberpfalz liegen in einem Radius von rd. 45 km und sind über das Fernstrassennetz in etwa 25- 30 PKW- Minuten erreichbar. Das östlich angrenzende Mittelzentrum Cham liegt etwa 50 km entfernt und ist in ca. 40 PKW- Minuten zu erreichen. Zudem liegt der Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen rd. 90 km westlich entfernt und ist in etwa einer PKW- Stunde erreichbar.

Die Bahnverbindungen im Regionalverkehr stehen im Stundentakt zur Verfügung. In Nord- Süd Richtung verläuft die Bahnlinie Regensburg- Schwandorf- Hof sowie in Ost- West Richtung die Bahnlinie Nürnberg- Amberg- Schwandorf- Furth im Wald. Anschlussmöglichkeiten an den Fernverkehr bestehen in Regensburg und Nürnberg.

Die beiden nächstgelegenen Verkehrsflughäfen befinden sich in Nürnberg (80 km) und München (140 km), ergänzt durch den nördlich von Wackersdorf gelegenen Sonderlandeplatz „Charlottenhof“.

#### **4.1.2 Lokale Verkehrsanbindung**

Das Zweckverbandsgebiet ist im Wesentlichen durch die B 85 im nördlichen Bereich und südlich durch die Staatsstrasse 2145 zu erreichen.

Der Bereich nördlich der B 85 wird durch die geplante GVS „Nordumfahrung“ überörtlich erschlossen. Eine innerörtliche Anbindung sowie innere Erschließung ist auch durch die Kronstettener Straße möglich.

Der Bereich südlich der B 85 wird durch die bestehende Gemeindestraße von Alberndorf nach Niederhof angebunden, sowie durch die bereits bestehende Straße im „Gewerbepark Alberndorf“.

Das geplante Industriegebiet an der Staatsstraße wird durch die geplante „Globus- Spange“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bereits bestehenden Gemeindestraßen nördlich von Imstetten können eventuell für eine innere Erschließung genutzt werden. Zudem wird das Industriegebiet durch die Staatsstraße an die Anschlussstelle Schwandorf- Süd angebunden.



### 4.1.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt über Stichstrassen ausgehend von den bereits bestehenden bzw. geplanten Erschließungsachsen.

Durch die sehr gute bestehende Erschließung sind die Baufelder so schnell erreichbar.

Die innere Erschließung ist aufgrund der hohen Flächenversiegelung in den Gewerbe- und Industriegebieten beidseitig mit einer Baumallee auszuführen, um so eine Auflockerung und Durchgrünung des Gebiets zu erreichen.

Zudem sind bereits an den Erschließungsachsen Stellplätze vorzusehen, um spätere Parkierungsprobleme im Vorfeld auszuräumen.

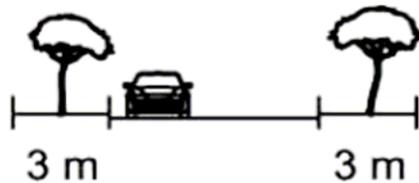


Abb. 7: Regelquerschnitt durch eine interne Erschließungsstraße

## 4.II Gelände- und Bodenverhältnisse

Durch die bereits vorliegenden Bodengutachten, die im Rahmen der Planung der Globusspange und der Nordumgehung Wackersdorf durchgeführt wurden, kann im Gebiet des Zweckverbands von einem prinzipiell störungsfreien, tragfähigen und weitgehend unproblematischen Baugrund ausgegangen werden.

Aufgrund bekannter früherer militärischer Stellungen wurde eine „historisch- genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung B 85, Schwandorf- Cham“ der Oberfinanzdirektion Hannover angefordert.

Schwandorf wurde im zweiten Weltkrieg militärisch angegriffen und auch Bombeneinschläge sind bekannt. Das Zweckverbandsgebiet scheint jedoch offensichtlich nicht davon betroffen gewesen zu sein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die üblichen Kampfmittelsondierungsmaßnahmen vor Baubeginn ausreichend sind.



**Abb. 8:** militärische Stellung Wackersdorf (Quelle: Oberfinanzdirektion Hannover)

Im Bereich der bisher unprobten Gebiete (in Abbildung 9 rot markiert), insbesondere im Bereich des geplanten Industriegebiets wird empfohlen, frühzeitig Bodenproben durchzuführen. Einerseits steht hier das Grundwasser im Bereich des Vorfluters sehr hoch an (mooriges Gebiet), andererseits ist auch nicht bekannt, mit welchem Material die Trasse der ehemaligen Industriebahn aufgefüllt wurde.

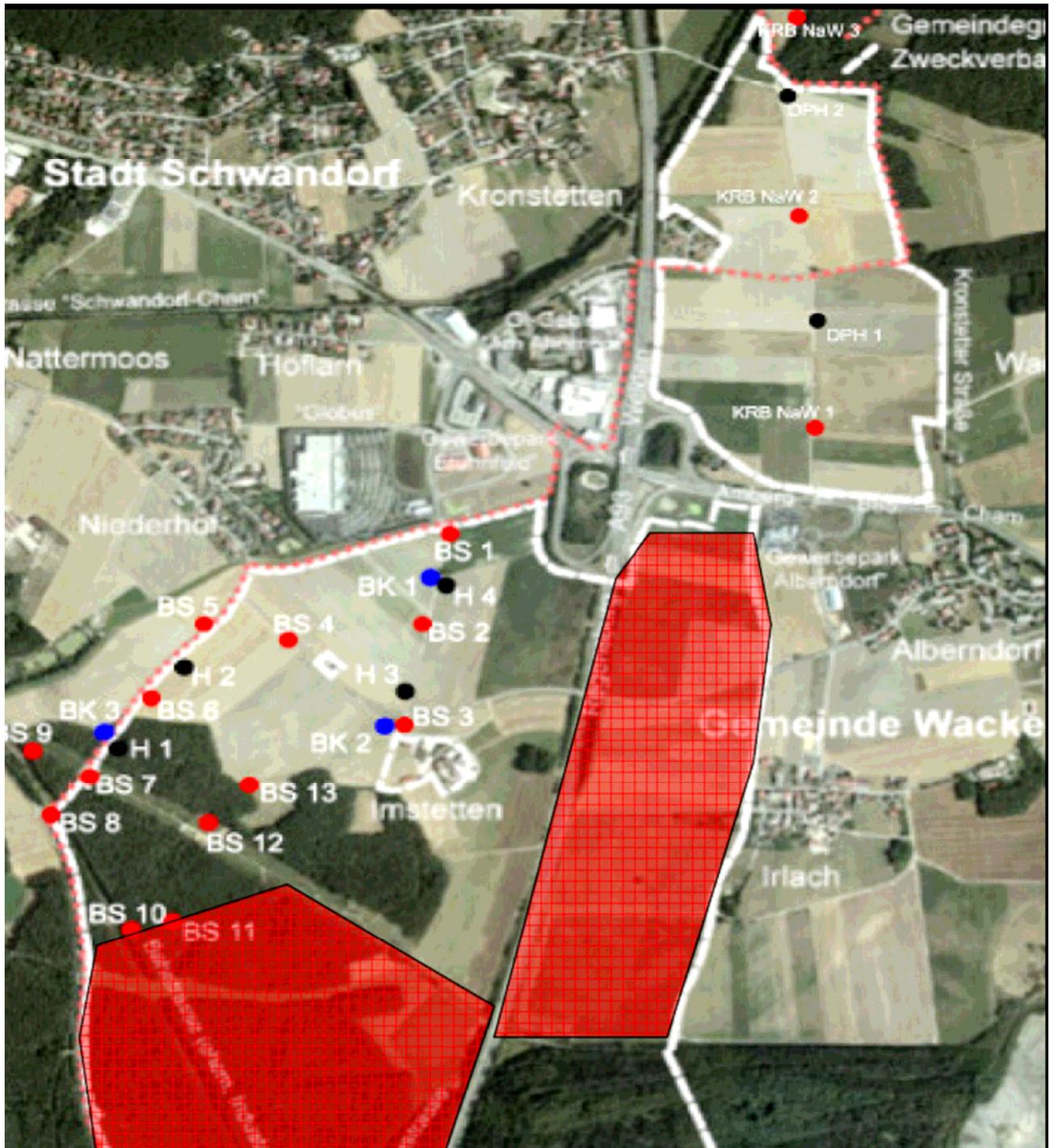


Abb. 9: Baugrunduntersuchungen

## 4.III Wasserwirtschaft

### 4.III.1 Grundwasser

Im Bereich des geplanten Industriegebiets steht das Grundwasser im Bereich des Vorfluters sehr hoch an. Es wird empfohlen im Zuge der Baumassnahmen spezifische Bau- und Grunduntersuchungen anzustellen.

### 4.III.2 Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des amtlich festgesetzten Hochwassers HQ 100.

## 4.IV Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 4.IV.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgungsanlage Wackersdorf gewährleistet.

Auch die Bereitstellung von Löschwasser wird durch die öffentliche Wasserversorgung in ausreichendem Umfang gewährleistet.

### 4.IV.2 Abwasserbeseitigung

Das Zweckverbandsgebiet soll aus umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen im Trennsystem erschlossen werden.

Eine Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in die Kläranlage des „Kläranlagen-Zweckverbandes Schwandorf- Wackersdorf“ ist aus topographischer Sicht möglich. Eine genaue Dimensionierung und Ermittlung notwendiger Kanalanlagen ist derzeit noch nicht möglich. Die Kläranlage Schwandorf- Wackersdorf hat aktuell noch etwa 25.000 Einwoh-

nergleichwerte zur Disposition, auch eine Erweiterung der Kläranlage ist prinzipiell möglich.

#### **4.IV.3 Oberflächenwasser**

Die anfallenden Oberflächenwasser im Bereich der Anschlussstelle können über bereits vorhandene Entwässerungsgräben an der Kronstettener Straße und unmittelbar südlich des bestehenden „Sondergebiets Brunnfeld“ abgeleitet und in die Fischweiher südlich des Schwandorfer Stadtteils Niederhof geführt werden. Bei einer weiteren Konkretisierung einzelner Bauvorhaben ist die genaue Kapazität der Gewässer zu berechnen und gegebenenfalls ein erforderlicher Ausbau oder ergänzende Rückhaltevorrichtungen zu planen.

Die anfallenden Oberflächenwässer der möglichen Industrieflächen an der Staatsstrasse 2145 können entweder in den „Grasweiher“ südlich der Staatsstrasse eingeleitet werden, oder in das bestehende Gewässer des „Hirtlohweihers“. Dadurch könnte die Speicherkapazität dieses Naturschutzgebietes genutzt werden und es würde eine zusätzliche Wasserzufuhr entstehen.

#### **4.IV.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz der E.ON Bayern AG.

Zusätzlich ist das Baugebiet an das vorhandene Gasleitungsnetz angeschlossen.

#### **4.IV.5 Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt und erfolgt durch die Firma Lober GmbH und Co Abfallentsorgungs KG, Neunburg. Die Müllverwertung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen (Service-stelle der Abfallwirtschaft) eingerichtet sind, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich einem Recyclingprozess zuführen zu können.

## 5. Umweltschutz

### 5.1 Globales Klima

Aufgrund weltweiter Bemühungen zum Schutz der Erdatmosphäre ist von veränderten Wertvorstellungen zugunsten des Umweltschutzes, speziell zugunsten von Luft und Klima auszugehen, deren Stellenwert sich nicht mehr auf Aspekte der örtlichen Klimatologie und des Geländeklimas beschränkt.

Der großräumige Klimaschutz ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich nunmehr auch aus dem Grundgesetz, das mit Artikel 20 a den Umweltschutz als Staatsziel benennt. Danach müssen unbestimmte Rechtsbegriffe (z.B. "Allgemeinwohl") im Lichte dieses Staatsziels ausgelegt werden.

Bodenversiegelungen sind ausdrücklich auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

In einer Bodenschutzklausel wird beispielhaft auf die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung verwiesen wird.

Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 nutzen weitgehend die vorhandene Infrastruktur. So wird eine möglichst ressourcenschonende Entwicklung im Zweckverbandsgebiet gewährleistet.

## 5.II Grün- und Ausgleichsflächen

### 5.II.1 Grünflächen

Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sind aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes einzugrünen. Bei der auf diesem Rahmenplan basierenden Bauleitpläne ist auf die Begrünung mit standortfremden Gehölzen zu verzichten. Stattdessen sind regionale Gehölze in einer Mindesttiefe zu wählen, die einen ausreichenden Grüngürtel am Ortstrand gewährleisten.

### 5.II.2 Ausgleichsflächen

Vorgesehen sind hierfür Flächen der Gemeinde Steinberg am See. Dort sind auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn bereits Ausgleichsflächen ausgewiesen, hier wäre eine Erweiterung denkbar und ökologisch sinnvoll.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### 6.I Denkmalschutz

Innerhalb des Zweckverbandsgebiets befinden sich mehrere kartierten Bodendenkmäler, davon eines im Bereich des geplanten Gewerbegebiets (Süd) (siehe Abbildung 8).

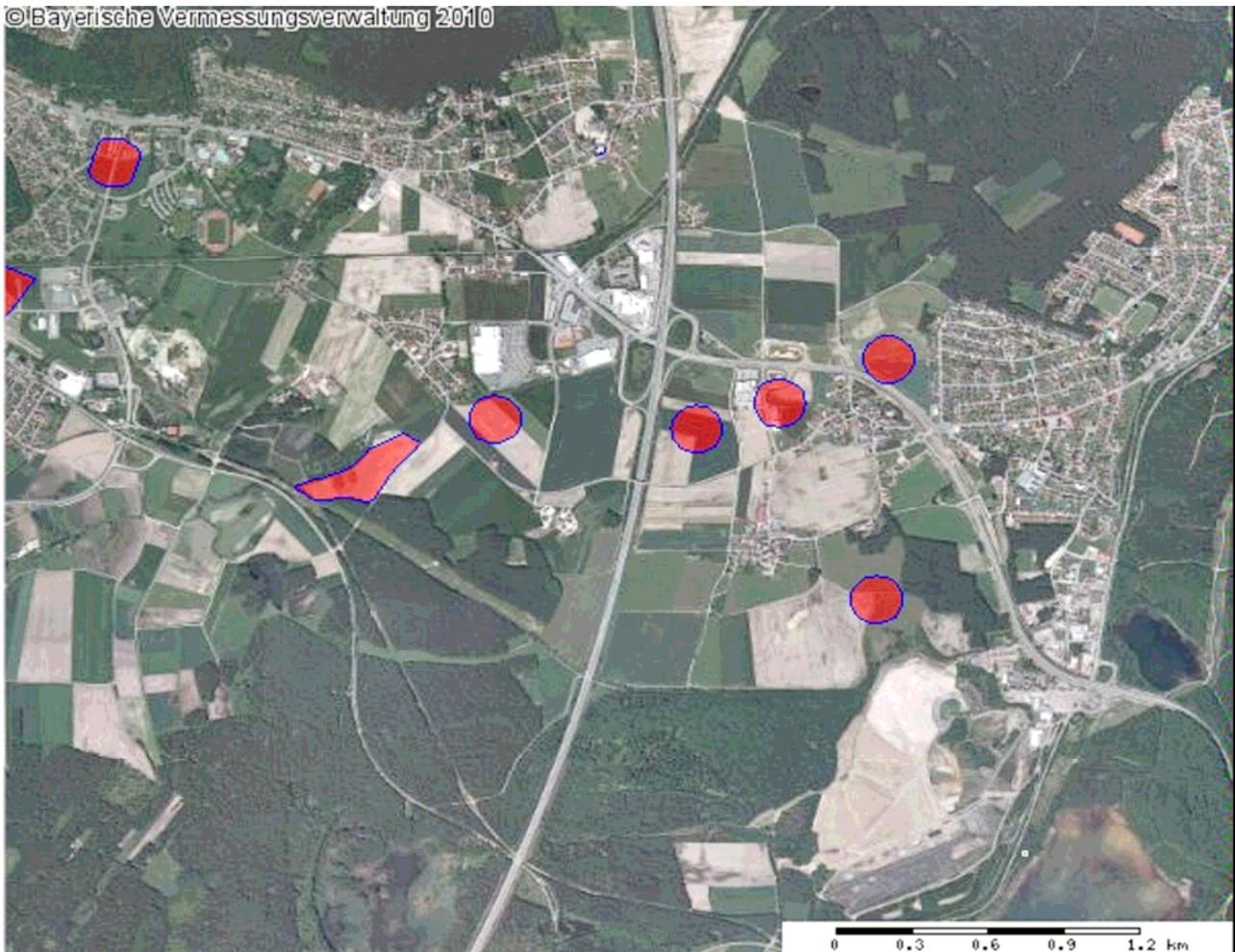
Die aufgeführten Bodendenkmäler sind möglichst unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valetta“ = geltendes Bundesrecht]).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsaufstel-

lung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht“.

Der Vorhabensplanende hat als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valetta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2010



Legende

-  DOP (40cm)
-  Bodendenkmäler
-  Ensembles
-  Einzeldenkmäler (überprüft)
-  Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

**Abb. 10:** Bodendenkmäler (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

## 6.11 Altlasten

Im Zweckverbandsgebiet befindet sich die Fläche der ehemaligen Industriebahn; hier ist nicht bekannt, mit welchem Material diese aufgefüllt wurde.

Zudem befindet sich im südlichen Bereich des Zweckverbands eine 300 m breite und rd. 15- 20 m hohe Abraumhalde. Diese Halde ist vermutlich in der Mitte oder zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden, die genaue Zusammensetzung ist nicht bekannt.

Folglich ist im gesamten Planungsgebiet deshalb das Vorkommen von Altlasten nicht auszuschließen.

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten entdeckt werden, so ist dies dem Team 610 Bodenschutz am Landratsamt Schwandorf umgehend mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind in diesem Falle umgehend einzustellen und dürfen erst nach Absprache mit der zuständigen Stelle fortgeführt werden.

## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</u>	<b>352 ha</b>
davon	
Gewerbegebiet GE (Nord)	ca. 15 ha
Gewerbegebiet GE (Süd)	ca. 15 ha
Industriegebiet GI	ca. 40 ha
<b><u>zu entwickelndes Brutto- Bauland</u></b>	<b>max. 70 ha</b>

## 8. Quellenverzeichnis

Bayerischer Gemeindetag, Bayerische Architektenkammer (Hg.) (1999): Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung, München

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. Außenstelle Regensburg (2010): Liste der Bodendenkmäler im Bereich des Zweckverbands

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2006): Ausgewählte statistische Daten, gedruckte Auszüge aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, München

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hg.) (2006): Gemeindedaten, Ausgabe 2009, München

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hg.): Flachlandbiotopkartierung Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hg.): Wald-funktionsplan für den Regierungsbezirk Oberpfalz, Teilabschnitt Region Oberpfalz-Nord (6)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (2006): Raumordnerisches Entwicklungskonzept für den Raum Schwandorf/ Schwarzenfeld/ Steinberg/ Wackersdorf, München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Schwandorf

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.) (2005): Raumordnungsbericht 2005, Bonn

Landratsamt Schwandorf (2007): Altlastenkataster Bayern für den Landkreis Schwandorf

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (Hg.) (1989): Regionalplan für die Planungsregion Oberpfalz-Nord (6), mit Änderungen vom 01.05.1999, 01.03.1997, 01.11.1998, 01.05.1999, 16.02.2000, 01.04.2000, Amberg

Staatliches Bauamt Amberg- Sulzbach (2007): Informationen über vorgesehene Straßenverkehrsplanungen (mit Plänen)

Oberfinanzdirektion Hannover: Pläne zur militärischen Stellung Wackersdorf

BauGrund Stadtentwicklung GmbH (2007): Gutachten zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets an der BAB 93

GfK GeoMarketing (2008): Marktstudie zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets

CIMA Projekt + Entwicklung GmbH: (2008): Marktstudie zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets

ALBA BauProjektManagement (2008): Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets

Geo.Ver.S.Um Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (2009): Geräusch- Immissionsprognose zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets an der A 93