

# Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Schwandorf



Steinberg am See



Wackersdorf



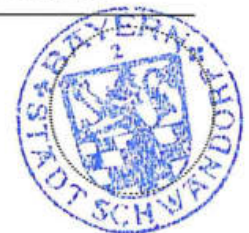
## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Richtfeld"



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.04.2023



**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Schwandorf, den 04.08.2023

*Andreas Feller*  
Zweckverbandsvorsitzender  
Andreas Feller

## Teil B Satzungstext

Der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet an der A3" erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgenden

### **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Richtfeld"**

als Satzung:

## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet FI-Nr. 242, 243, 243/1, 246, 247 und 248 Gmkg. Alberndorf gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,  
E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.04.2023, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GEE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 1 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEE** festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit **GEE** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind in den mit **GEE** bezeichneten Planungsbereichen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

Folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden in den mit **GEE** bezeichneten Planungsbereichen nicht zugelassen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen maximal: gem. Planzeichnung in Meter über Normalnull

### **2.3 Bauweise, Grenzabstände**

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **2.4 Bauliche Gestaltung**

Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und mit Solaranlagen zu kombinieren (siehe Ziffer 2.9).

Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie ent-sorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind mit gedeckten Farben auszuführen.

#### Hinweis:

Eine Vorabstimmung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

#### Werbeanlagen:

Lauf-, Blink- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

#### Schutz vor Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der Ausgleichs- und Ersatzflächen, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Flächen für die Niederschlagsrückhaltung oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

### **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### **2.6 Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des Gewerbegebiets sind nur Vorhaben (Betriebe oder Anlagen) zulässig, deren Geräusche weder tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 überschreiten.

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (L <sub>EK,tags</sub> )	Nacht (L <sub>EK,nachts</sub> )
GEE 1	12.916	65	50
GEE 2	27.341	65	50
GEE 3	10.443	65	60

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens sind nur Immissionsorte außerhalb des Planungsgebiets zu berücksichtigen.

Im jeweiligen Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung für schutzwürdige Nutzungen zu erbringen.

#### *Hinweis:*

*Im Geltungsbereich des Gewerbegebiets ist bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der BauVorIV abzustimmen.*

*Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus einem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der angesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.*

*Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Großen Kreisstadt Schwandorf - Sachgebiet Stadtplanung, Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.*

*Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, Richtlinien und Normen sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.*

### **Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau", vom Januar 2018 (z.B. Unterrichtsräume, Büroräume etc.) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen der BAB 93 und B 85 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

### **Luftverunreinigende Emissionen**

1. Kamine zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen und Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Kaminöffnungen, die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe von Bürogebäude im Umkreis von 50 m um den Kamin um 5 m überragen.
2. Eine Ausnahme von Nr. 1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:  
Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Nr. 1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden könnte.  
Der Zweckverband stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.

Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5 m überragen.

Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerrhöhung unter den in Nr. 3 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht. Die Risiko- und

Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerrhöhung vorzunehmen.

3. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des 50m-Radius um den Kamin Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Nr. 1 zu erhöhen.

*Hinweis:*

*Im Fall von Nr. 2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerrhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.*

## 2.7 Geländegestaltung

Geländeangleichungen innerhalb der Gewerbeflächen sind großflächig an die bestehenden Höhen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

## 2.8 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs ist Art 46 der Bay. Bauordnung - BayBO - in Verbindung mit der Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV - vom 30. November 1993 anzuwenden.

## 2.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

# 3 ENTWÄSSERUNG

## 3.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine funktionale Entwässerung und zur zentralen Erfassung von Niederschlagswasser werden im westlichen Teil des Bebauungsplanes Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Flächen beinhalten neben dem Bereich zum Sammeln von Niederschlagswasser auch Flächen für die Leitungstrassen von Regen- und Schmutzwasser.

Das Rückhaltebecken ist naturnah auszugestalten.

Wegeverbindungen innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume (je ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse) sind innerhalb der Fläche herzustellen. Die Lage der Standorte kann verschoben werden. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die Ansaat ist mit gebietseigenem Saatgut (19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald - soweit verfügbar) vorzunehmen.

Die Entwässerungsleitungen sind in ihrer Lage so zu situieren, dass innerhalb der Flächen Baumpflanzungen ohne Schutzmaßnahmen für die Leitungen realisiert werden können.

## 3.2 Regenwasserrückhaltung

Auf den gewerblichen Baugrundstücken ist Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserleitung abzugeben. Das Speichervolumen beträgt pro Baugrundstück mind. 6 m<sup>3</sup>. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

## **4 GRÜNORDNUNG**

### **4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mindestens 30 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Arten aus den nachfolgenden Listen zu bepflanzen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse einzubringen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die Ansaat ist mit gebietseigenem Saatgut (19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald - soweit verfügbar) vorzunehmen.

Wegeverbindungen innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung bzw. Grabenmulden zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser kann innerhalb dieser Flächen ein Mulden/Wall-System errichtet werden.

Stützmauern zur Geländegestaltung mit einer Höhe von 1,50 m sind erlaubt.

Pflanzmaßnahmen entlang der A 93 sind mit der Autobahn Nordbayern abzustimmen.

### **4.2 Verkehrsgrünflächen**

Die straßenbegleitenden Grünflächen mit Möglichkeit zur breitflächigen Versickerung sind als Mulden oder Gräben und als extensiv gepflegter Grünstreifen zu gestalten.

Bei der Errichtung von Betriebszufahrten muss die Weiterleitung des Wassers in den Mulden gewährleistet bleiben.

Es ist mindestens die dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der 1. Wuchsklasse in für den Straßenraum geeigneten Sorten gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Abstand zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### **4.3 Private Grundstücke**

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund sind dabei mit zu rechnen. Die Hälfte dieser Flächen sind als Gehölzflächen zu entwickeln. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer anrechenbaren Pflanzfläche beträgt 3 m, die Mindestgröße darf 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **4.4 Fassadenbegrünung**

Gebäudefassaden ab einer Länge von 30 m sind mit Hilfe von Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) in einem Abstand von 5 m zu begrünen.

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung muss, bei einer Mindestbreite von 0,5 m, mindestens 2 m<sup>2</sup> groß sein.

#### 4.5 Stellplätze und private Zufahrten

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

Die nach der Stellplatzverordnung zu errichtenden privaten Stellplätze sind mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 8 Stellplätze ist mind. 1 Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Fläche um den Stammbereich nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann.

#### 4.6 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 107.692 WP erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche, die Ziele und Maßnahmen sind in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf 5.168 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 248 als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel auf dieser Fläche ist die Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen. In der Summe ist die Fläche zu 50% zu bepflanzen. Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die nicht für Pflanzungen vorgesehenen Areale sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Ansaat ist mit gebietseigenem Saatgut (19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald - soweit verfügbar) vorzunehmen.

Auf der Südseite ist auf einem 3 m breiten Streifen der Oberboden abzuziehen und auf den Pflanzflächen aufzubringen. Innerhalb der Flächen sind zusätzlich Biotopbausteine wie Totholzhaufen, Wurzelstöcke oder Steinhaufen einzubringen.

Die Fläche ist gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche wie auch zu den benachbarten Gewerbeflächen mit Pflöcken, Holzstämmen oder Steinquader abzugrenzen und damit vor konkurrierender Nutzung zu schützen. Die Konkrete Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahmen auf der bisherigen Ackerfläche entsprechen 38.776 Wertpunkten.

Die weitere Ausgleichsfläche mit 69.996 WP wird durch die Ökoagentur Bayern mit 6.996,6 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 590 Gemarkung Waldeck in der Gemeinde Kernath zur Verfügung gestellt.

#### 4.7 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

##### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland (soweit verfügbar) zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen ist gebietseigenes Saatgut (19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald - soweit verfügbar) zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden. Im Rahmen des Bauantrages sind die erforderlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Anpflanzungen nachzuweisen

- b) Bäume im öffentlichen Straßenraum

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.

- c) Standraum von Gehölzen



Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 10 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

- d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:  
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.
- e) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen  
Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ABGB einzuhalten.  
Dies bedeutet einen Pflanzabstand von 4 m bei Bäumen die eine Endwuchshöhe von mehr als 2 m erreichen und eine Schmälerung des Sonnenlichtes auf den Nachbargrundstücken zu befürchten wäre. Stein- und Kernobstgehölze sind davon ausgenommen.

### Gehölzarten und Qualitäten

#### **(1) Bäume 1. Wuchsklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten

#### **(2) Bäume 2. Wuchsklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm      Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

#### **(3) Heister**

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **(4) Sträucher**

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Hecken-Kirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Beerensträucher	

## 5 HINWEISE

### 5.1 Benachbarte A93

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes

An den östlich der A93 folgenden Gewerbeflächen sind folgende Auflagen zu beachten:

Gewerbeflächen im Umgriff der Autobahn sind tür- und torlos einzufrieden.

Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Sie unterliegen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Sie darf nicht blinken oder in Intervallen erfolgen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf infolge von Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Beleuchtungsstärke muss reduzierbar sein. Intervallschaltungen sind unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauvorhaben, die

nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes

## **5.2 Geruchsimmissionen**

Aufgrund der Nähe zum benachbarten fleischverarbeitenden Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/1, Gemarkung Kronstetten, (westlich der A 93) kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen, welche hinzunehmen sind.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch die Anlagen des Gemeinde Wackersdorf sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen auch die erforderlichen Einrichtungen zum vorbeugenden Brandschutz in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat bzw. der örtlichen Feuerwehr.

Die Gemeinde Wackersdorf ist an die zentrale Gasversorgung der E.ON Bayernwerk AG angeschlossen. Im Bereich der Bundesstraße B 85 verläuft eine Gas-Hochdruckleitung über den öffentlichen Erschließungsbereich des Gewerbeplans Alberndorf hinaus bis auf Höhe Abzweig „Am Richtfeld“ (Tank- und Rastanlage). Das künftige Gewerbegebiet kann an die bestehende Stahlhochdruckleitung auf Höhe Abzweig „Am Richtfeld“ angeschlossen und mit Gas versorgt werden.

Schmutzwasser wird der Abwasseranlage des Gemeinde Wackersdorf zugeführt.

Der Anschluss zur Stromversorgung sowie für Telekommunikationseinrichtungen wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Baugrundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

## **5.4 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nicht dezentral versickert werden. Stattdessen sieht der Zweckverband die zentrale Erfassung und Rückhaltung vor. Zusätzlich sind Rückhaltemaßnahmen mittels Zisternen auf den Gewerbeflächen vorzusehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird mittels einer innerhalb der Verkehrsflächen liegenden Sammelleitung aus den Gewerbegrundstücken aufgenommen und über die Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Freispiegel zu dem westlich der Gewerbeflächen liegenden Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort zwischengespeichert. Der Überlauf der Anlage führt Wasser in die südlich der B 85 liegenden Rückhaltebecken ab.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies auf Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder
- auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## **5.5 Grundwasser**

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## **5.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

Die künftigen Gewerbeflächen befinden sich an einem Unterhang, der durch die Autobahn A 93 abgegrenzt wird. Nach Osten hin steigen die landwirtschaftlichen Flächen bis zu den Siedlungsflächen von Wackersdorf bzw. den nördlich davon gelegenen Waldflächen an. Für die Gewerbeflächen besteht dadurch die Gefahr, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen und /oder der Schneeschmelze in die Gewerbeflächen einwirken. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen.

## **5.7 Freiflächengestaltungsplan**

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem fachlich qualifizierten Planer (z. B. Landschaftsarchitekt) vorzulegen. Im Freiflächengestaltungsplan sind die erforderlichen 20% Grünflächenanteil des Baugrundstückes nachzuweisen sowie die vorgeschriebenen Anpflanzungen mit Art, Pflanzgröße und Umfang darzustellen.

## **5.8 Kommunale Abfallwirtschaft**

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

## **5.9 Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

## **5.10 Denkmalschutz**

Südlich der B 85 sowie westlich von Wackersdorf sind Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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. Nimm 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Tel. 0941/595748-0, Fax 0941/595748-70, E-Mail: dst\_regensburg@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 5.11 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Freiflächen).

### 5.12 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastung

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Schwandorf, Abteilung 3, Tel. 09431/471-324 unverzüglich anzuzeigen.

Nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht aus dem Jahr 2009 weisen die Böden innerhalb des Geltungsbereiches keine erhöhten Schadstoffgehalte (geogene Bodenbelastungen) auf.

## 6 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Schwandorf, den 04.08.2023

*Andreas Feller*  
.....  
st. Zweckverbandsvorsitzender Andreas Feller



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 am 28.07.2014 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2021 hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 30.08.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2021 hat in der Zeit vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2022 hat in der Zeit vom 08.09.2022 bis 20.10.2022 stattgefunden.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2022 hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2023 stattgefunden.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2023 wurde vom Zweckverband am 25.04.2023 gefasst.

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93  
Schwandorf, den 31.07.2023

*Andreas Feller*  
stv. Zweckverbandsvorsitzender Andreas Feller



7. Ausgefertigt

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Schwandorf, den 02.08.2023

*Andreas Feller*  
stv. Zweckverbandsvorsitzender Andreas Feller



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.08.2023 gemäß §10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Schwandorf, den 07.08.2023

*Andreas Feller*  
stv. Zweckverbandsvorsitzender Andreas Feller



## TEIL C BEGRÜNDUNG

### INHALT

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Zweck der Planung .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
<b>2</b>	<b>ZIELVORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.2	Ziele der Regionalplanung .....	5
2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Verkehrsanbindung .....	7
4.2	Innere Erschließung .....	8
4.3	Wasser- / Löschwasserversorgung.....	8
4.4	Abwasserbeseitigung.....	9
4.5	Grundwasser/ Schichtwasser .....	9
4.6	Wild abfließendes Oberflächenwasser.....	9
4.7	Elektrizität, Telekommunikation, Gas.....	10
<b>5</b>	<b>NUTZUNG</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Stellplätze, Zufahrten, Lagerplätze .....	12
<b>6</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
7.1	Schallschutz.....	13
7.2	Landwirtschaftliche Emissionen .....	15
<b>8</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>15</b>
8.1	Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen .....	15
8.2	Gehölzarten und -qualitäten.....	16

<b>8.3</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>8.4</b>	<b>Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>16</b>
<b>8.5</b>	<b>Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke</b> .....	<b>17</b>
8.5.1	Bepflanzungen .....	17
8.5.2	Wasserversickerung / Wasserrückhaltung .....	17
8.5.3	Stellplätze .....	17
8.5.4	Standraum von Gehölzen .....	17
8.5.5	Pflanzbarkeit von Gehölzen .....	18
8.5.6	Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen .....	18
<b>9</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE STATISTIK</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN</b> .....	<b>19</b>



# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Anlass und Zweck der Planung

Als Ergebnis eines Raumordnerischen Entwicklungskonzeptes haben die Stadt Schwandorf sowie die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See im Oktober 2004 den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 gegründet. Ziel des Zweckverbandes ist es, das Verbandsgebiet als interkommunales Gewerbegebiet zu beplanen, attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen sowie Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Die drei Kommunen greifen ein Ziel der Landesplanung in Bayern auf und stellen gemeinsam im Rahmen des Zweckverbandes den Bebauungsplan „Am Richtfeld“ auf.

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 hat in seiner Sitzung am 28.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ beschlossen. Das Gebiet nordwestlich der Tank- und Rastanlage umfasst etwa 7,4 ha. Effektiv können ca. 5,32 ha Gewerbeflächen entstehen.

Das Gebiet im Anschlussbereich der BAB 93 / B 85 mit der Anschlussstelle Schwandorf zeichnet sich durch seine Lage an regionalen und überregionalen Entwicklungsachsen besonders für eine gewerbliche Nutzung aus. Mit der Entwicklung des Areals können Bauflächen zur Verfügung gestellt und damit konkrete Anfragen an gewerblichen Bauflächen zeitnah bedient werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff der gewerblichen Nutzung schließt an die vorhandene Tank- und Rastanlage östlich der Autobahnanschlussstelle an und erstreckt sich etwa 250 m in Richtung Norden. Nach Westen begrenzt die künftige die BAB 93 das Gebiet.

Der Geltungsbereich umfasst in der Summe eine Fläche von 7,4 ha. Insgesamt sollen netto ca. 5,3 ha gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

# 2 ZIELVORGABEN

## 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Verbandsgebiet liegt innerhalb der Region 6 (Oberpfalz Nord). Die Stadt Schwandorf ist landesplanerisch als Mittelzentrum innerhalb des allgemeinen ländlichen Raumes eingestuft. Die Strukturkarte des LEP bildet die ganze Region als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ab.

Für diese Bereiche wurden im LEP Bayern (2020) folgende Ziele genannt:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Die Stadt Schwandorf sowie die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See liegen in der Region (6) Oberpfalz Nord. Die Strukturkarte des LEP definiert die Region als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Schwandorf gilt als Mittelzentrum.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP lassen sich auf den Raum übertragen:

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 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

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### 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.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a.

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- schädliche Umwelteinwirkungen von Anlagen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf Wohngebiete ausgehen würden.

## 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### 7.1 Natur und Landschaft:

#### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

## **2.2 Ziele der Regionalplanung**

*Der Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6) (2018/2022) trifft allgemeine, das Planungsgebiet betreffende Aussagen.*

### A Allgemeine Raumstruktur

#### 1 Allgemeines

1.1 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

1.2 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.

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

#### 2 Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung

2.1 Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden.

2.4 Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen.

### B I Natur und Landschaft

Für das Planungsgebiet liegen keine grafischen oder textlichen Aussagen vor.

### B II Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

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

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis

Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d. OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d. Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

#### B IV Gewerbliche Wirtschaft

1.11 (G) Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:

Landkreis Schwandorf

- Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse Regensburg — Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf
- Weiterentwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete am Autobahnkreuz A 6 und A 93.
- Stärkung des Tourismus im Landkreis, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland.

#### BXII Technischer Umweltschutz

4 Lärm- und Erschütterungsschutz

4.2 Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung, insbesondere im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen (Regensburg) - Schwandorf - Weiden i.d. OPf. - (Hof), .... soll durch geeignete Maßnahmen vermieden, bestehende Lärmbelastungen sollen vermindert werden.

## **2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 - mit den Gemeinde Steinberg am See und Wackersdorf sowie der Stadt Schwandorf – hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Verbandsgebiet beschlossen. Das Verbandsgebiet umfasst Flächen nördlich und südlich der Autobahn-Anschlussstelle Schwandorf-Mitte.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ als gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen ab.

Damit wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93“, mit Darstellung der gewerblichen Bauflächen "Am Richtfeld" (rechtskräftige Fassung vom Mai 2021)

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Richtfeld" umfasst eine Gesamtfläche von 7,4 ha. Das Gebiet befindet sich nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Schwandorf-Mitte. Das Gebiet grenzt an die Tank- und Rastanlage an und setzt die gewerbliche Nutzung etwa 250 m in Richtung Norden fort. Nach Westen begrenzt die BAB 93 und das Auffahrtsbauwerk das Areal.

Die Flächen des künftigen Gewerbegebietes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Der Abstand zur Bebauung an der Kronstettener-Straße (östlich des Gebietes) beträgt etwa 300 m, die Wohnbebauung im Norden an der Breitwiesstraße ist etwa 250 m entfernt. Die Lage der genannten Bebauung kann der Grafik auf Seite 13 entnommen werden. Südlich der B85 befindet sich der Gewerbepark Alberndorf der Gemeinde Wackersdorf.

### 4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

#### 4.1 Verkehrsanbindung

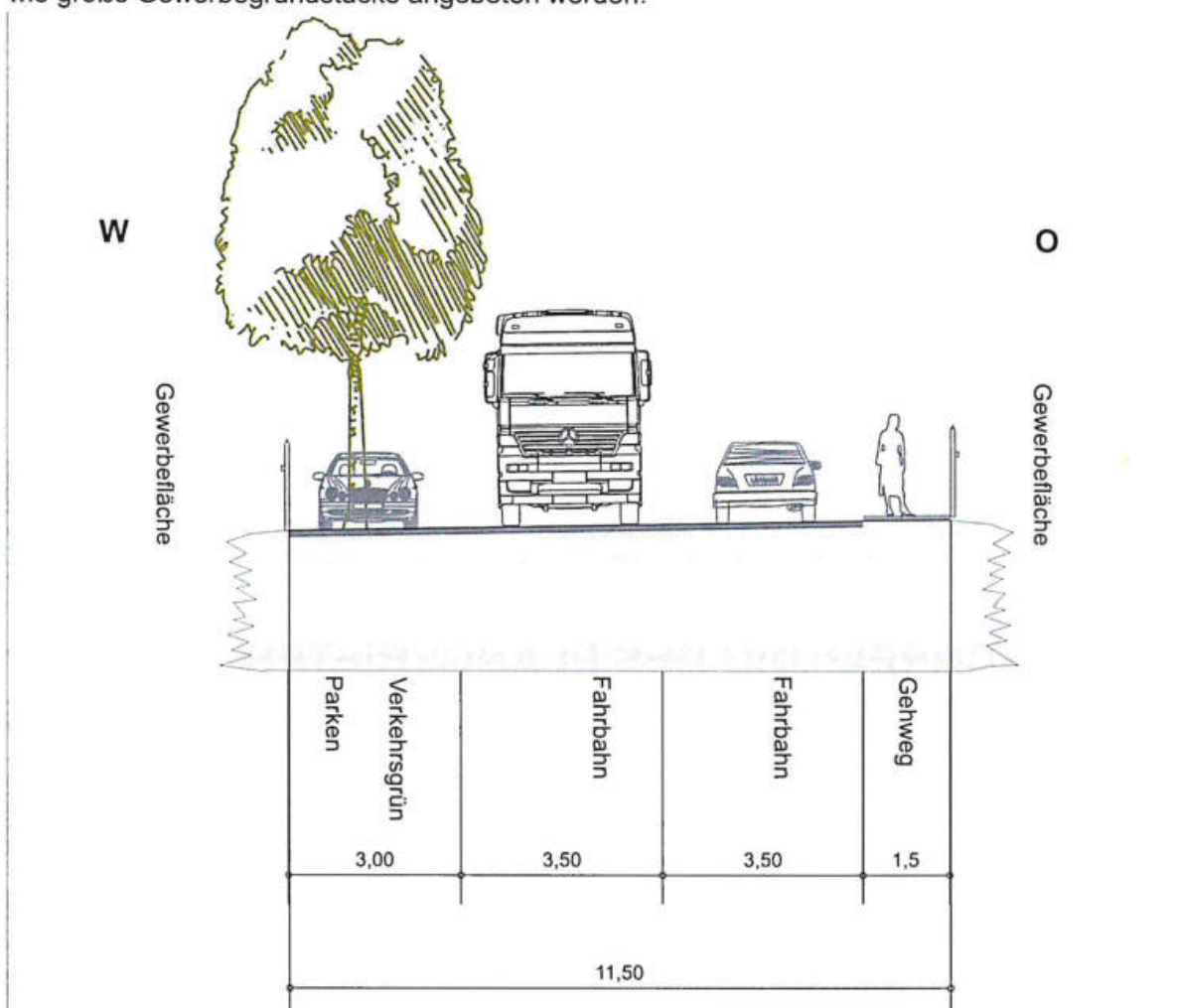
Die gewerblichen Flächen nördlich und südlich der B 85 sind kreuzungsfrei an die Bundesstraße angebunden. Die Erschließung des Gewerbestandortes nördlich der Bundesstraße erfolgt durch die Straße "Am Richtfeld". Über die B 85 liegt ein unmittelbarer Anschluss an die BAB 93 vor.

Die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Gewerbegebiet und den regionalen und überregionalen Verkehrsweg kann vollständig über diese Anbindungen abgewickelt werden. Direkte Belastungen

von Siedlungsgebieten durch den entstehenden Verkehr treten durch die leistungsfähigen Verkehrswege nicht ein.

## 4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch die Verlängerung der Straße "Am Richtfeld" realisiert. Diese Verkehrsfläche bildet die zentrale Achse zur Andienung künftiger Gewerbeflächen und endet in einer zentral gelegenen Wendeanlage. Von dort aus können sowohl kleiner wie große Gewerbegrundstücke angeboten werden.



brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen in Anlehnung an Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE)

Für die Erschließung der Gewerbeflächen wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m mit einem seitlichen 3 m breiten Parkstreifen und einem Fußweg entlang der Straße vorgesehen. Strukturiert wird der Straßenraum durch einzelne Baumpflanzungen entlang der Straße sowie im Wendebereich. Insgesamt beträgt der Regelquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche 11,5 m.

## 4.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbestandes erfolgt durch die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Wackersdorf.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung erfolgen auch die Planungen zum abwehrenden Brandschutz. Die Erschließungsplanung wird im Vorfeld mit dem Versorgungsträger und dem Kreisbrandrat abgestimmt.

## 4.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen selbst nicht erfolgen. Stattdessen sammelt der Zweckverband abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus den Gewerbeflächen zentral über einen Regenwasserkanal und leitet dieses im Freispiegel zu einem Regenrückhaltebecken am westlichen Rand der gewerblichen Nutzung ab. Zeitverzögert wird das Niederschlagswasser an die Regenwasserteiche südlich der B 85 und weiter an den Vorfluter abgegeben.

Um bei Starkregenereignissen den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren, sind auf den privaten Gewerbeflächen Zisternen mit einem temporären Speichervolumen von 6 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

Für die Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser stellt der Zweckverband innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes etwa 0,8 ha zur Verfügung. Verschmutztes Niederschlagswasser ist der Schmutzwasserkanalisation und damit der Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

Schmutzwasser wird über eine neu herzustellende Abwasserleitung gesammelt und über das Pumpwerk südlich der B 85 an das Abwassernetz des Zweckverbandes Zentrale Abwasserbeseitigung Wackersdorf / Schwandorf abgegeben und den Klärwerken zugeführt.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und außerdem zu überdachen.

Die Planungen zur Abwasserbeseitigung werden frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

## 4.5 Grundwasser/ Schichtwasser

Gem. dem Geotechnischen Bericht von 2009 wurde innerhalb des Gebietes Schichtwasseraustritt bei 2 bis 3 m unter Geländeoberkante festgestellt. Bei Baumaßnahmen ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund des hängigen Geländes Schichtwasser austritt.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind beim Landratsamt Schwandorf rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

## 4.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser



Vorschlag Mulden / Wall-System zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen)

Die künftigen Gewerbeflächen befinden sich an einem Unterhang, der durch die Autobahn A 93 abgegrenzt wird. Nach Osten hin steigen die landwirtschaftlichen Flächen bis zu den Siedlungsflächen von Wackersdorf bzw. den nördlich davon gelegenen Waldflächen an. Für die Gewerbeflächen besteht dadurch die Gefahr, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen und /oder der Schneeschmelze in die Gewerbeflächen einwirken.

Hinsichtlich der topografischen Verhältnisse und der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bietet es sich an, innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des dortigen öffentlichen Weges ein Mulden / Wall-System zum Ableiten von Oberflächenwasser anzulegen.

## 4.7 Elektrizität, Telekommunikation, Gas

Das zukünftige Gewerbegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität und Gas versorgt. Die Leitungssysteme und technische Anlagen werden in der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsleitungen berücksichtigt.

# 5 NUTZUNG

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan und die Erschließung ist generell auf eine Mischung großer zusammenhängender aber auch kleinerer Bauflächen ausgelegt. Grundsätzliche Absicht ist damit, die Gewerbestruktur im Zweckverbandsgebiet weiter zu verbessern.

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BayVGH vom 12.08.2019 Az. 9 N 17.1046 gelten Gewerbegebiete nach DIN 18005-1 erst bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts von jeweils 60 dB(A) / m<sup>2</sup> als uneingeschränkt.

Im vorliegenden Bebauungsplan betragen die zulässigen Emissionskontingente LEK für die beabsichtigte Gewerbenutzung nachts allerdings nur zwischen 49 dB(A) und 56 dB(A). Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet während des Nachtzeitraumes damit nicht vor. Für die künftigen gewerblich genutzten Flächen erfolgt daher nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>E</sub> mit nachfolgenden Beschränkungen.

Eine Tank- und Rastanlage wurde in den letzten Jahren an der Straße "Am Richtfeld" bereits errichtet. Die im Anschluss daran neu hinzukommenden Gewerbeflächen werden ausschließlich über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die dort angebotenen Bauflächen sind für weitere Tankstellen zu ablegen, aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet und auch nicht attraktiv.

Eine Einzelhandelsnutzung wird im Gewerbegebiet "Am Richtfeld" ausgeschlossen. Für die Stadt Schwandorf liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vor. Dieses stellt für die städtische Bauleitplanung eine bindende Richtlinie dar, die konzeptionell auch für den interkommunalen Gewerbestandort des Zweckverbandes am Kreuzungspunkt BAB 96 und B85 gelten soll. Demnach ist es Ziel, die zentrumsnahe Attraktivität des Schwandorfer Einzelhandels mit folgenden Maßnahmen zu bewahren und zu fördern:

- Der historische Innenstadtbereich soll – auch im Hinblick auf den demographischen Wandel – als zentraler und urbaner Einzelhandelsschwerpunkt gesichert und ausgebaut werden. Brachgefallene Flächen und Gebäude sollen dadurch aktiviert und einer nachhaltigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



- Die Nahversorgung innerhalb der Wohngebiete und in den Stadtteilen soll gewährleistet sein.
- An verkehrsgünstigen dezentralen Ergänzungsstandorten können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Waren angesiedelt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Wackersdorf zentrumsnah vorhanden. Das am Gewerbestandort Alberndorf vorgesehene Sondergebiet "Handwerkerhof mit Nahversorgung" wurde mangels Nachfrage in ein gewöhnliches Gewerbegebiet umgewidmet. Zusätzliche Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Siedlungsschwerpunkte liegen daher nicht innerhalb der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Wackersdorf.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Planungsgebiet daher grundsätzlich unzulässig. Die überplanten Flächen "Am Richtfeld" sollen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe oder verkehrsintensiven Betrieben vorbehalten bleiben.

Das Planungsgebiet liegt besonders günstig für den überregionalen Schwerlastverkehr (Zulieferer) und ist daher für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe prädestiniert, weshalb auch ein Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, die in der Regel nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig wären, erfolgt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich ausgeschlossen. Damit werden von Beginn an Konflikte zwischen der Schutzwürdigkeit dieser Wohnung und bestehender oder auch künftiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche oder sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um den Standort schwerpunktmäßig für Betriebe des produzierenden Gewerbes zu sichern. Die von den Siedlungsschwerpunkten abgesetzte Lage ist hierfür auch nicht geeignet.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einrichtungen wie Discotheken, Spielhallen und Billardsalons etc. sollen nicht in die Peripherie verlagert, sondern wenn, an geeigneten vorhandenen siedlungsnahen Standorten etabliert werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hat sich in Gewerbegebieten als wenig praktikabel erwiesen. Auf sie wurde deshalb verzichtet. Stattdessen wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf die absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Aus diesem Grund entfällt auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Höhenentwicklung von baulichen Anlagen im Gebiet vor. Die absoluten Höhendefinitionen zwischen 400 m ü NN und 397 m ü NN folgen dem natürlichen Geländeverlauf. Gleichzeitig wird in allen GE-Gebieten eine für Gewerbe erforderliche Mindesthöhe gewahrt. Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ergeben sich mit der Höhendefinition von 400 m ü NN in Bezug auf das anstehende Gelände nutzbare Höhen zwischen 7 und 9 m. Aufgrund der dortigen Neigung des Geländes sowie der Erschließung von Süden oder Westen

her, bietet es sich an, das dortige Gelände abzusenken und damit bauliche Anlagen besser in die Umgebung einzubinden. Die Höhendefinition folgt damit der vorhandenen Oberflächenform und mindert gleichzeitig die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bezüglich der Abstandsflächen und des Brandschutzes gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 5.3 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach Art 46 der Bay. Bauordnung - BayBO - in Verbindung mit der Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV - vom 30. November 1993 auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

## 6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Da der künftige Gewerbepark durch geplante grünordnerische Maßnahmen eingerahmt wird und bauliche Anlagen damit in den Hintergrund treten, wird auf gestalterische Festsetzungen für Gebäude soweit wie möglich verzichtet.

Die unabdingbaren Festsetzungen zu Dachneigung und Fassadengestaltung lassen den einzelnen Investoren genügend Freiraum, sind jedoch notwendig, um ein Mindestmaß an Gestaltung am Gewerbestandort zu gewährleisten.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da der Abfluss solcher Flächen infolge Abtrags bei Bewitterung zeitweise hohe Konzentrationen der jeweiligen Metalle erreicht, die bei Versickerung dieser Abflüsse das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erheblich beeinflussen können. Um eine aufwendige Behandlung dieser Abflüsse zu vermeiden wird die Verwendung dieser Materialien von vornherein ausgeschlossen.

## 7 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die **Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung festgesetzt**. Die Pflicht zur Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im Hinblick auf den Klimawandel.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche in m<sup>2</sup> bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln.

Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Schallschutz

#### Schutz vor Gewerbelärm



Abbildung der relevanten Immissionsorte (Quelle GEO.VER.S.UM 2016, Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro GEO.VER.S.UM die schalltechnische Untersuchung vom 30.07.2021 erstellt, um die Geräuschsituation hinsichtlich des Gewerbelärms zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft waren die aus dem geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen auf Grund der Geräuschvorbelastung so einzuschränken, dass in Summe die maßgeblichen Grenzwerte nicht überschritten werden.

#### **Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet**

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn BAB 96 und südlich die Bundesstraße 85. Von diesen Verkehrswegen werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Januar 2018 ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu führen.

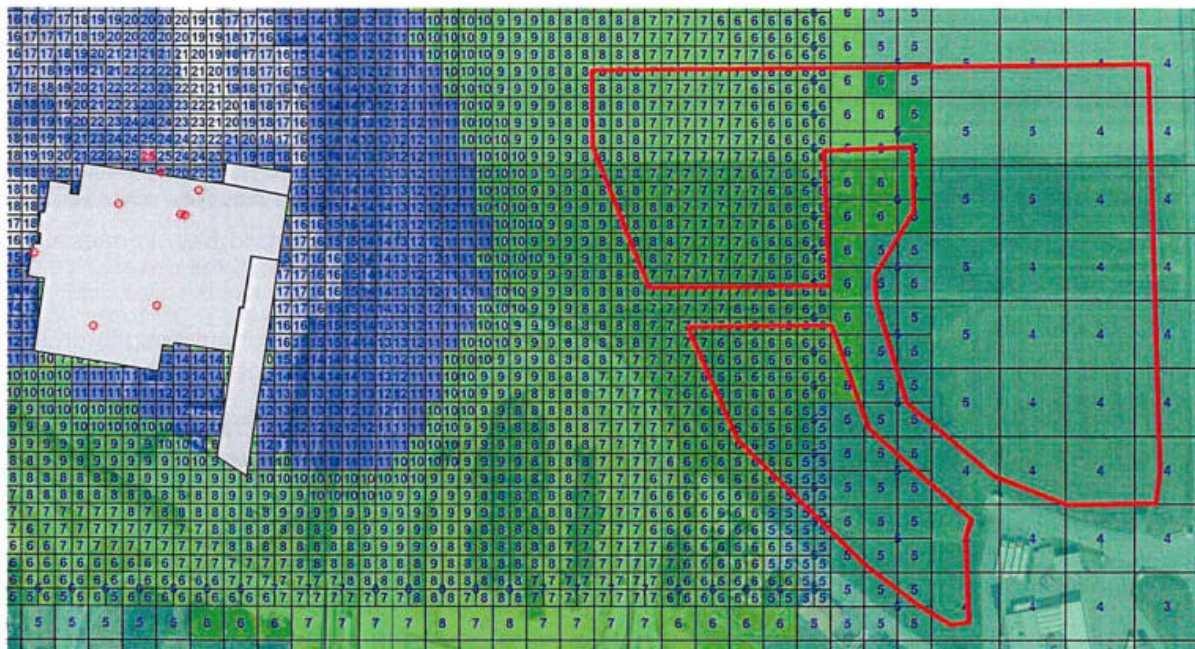
### Lösungsmittel, Stäube oder Gerüche

Die Erfahrungen zeigen, dass es vor allem bei Lösemittel emittierenden Anlagen zu erheblichen Belästigungen in der Nachbarschaft kommen kann. Der Zweckverband regelt die Zulässigkeiten von Betrieben, welche verstärkt Stäube, Lösemittel oder Gerüche emittieren. Dies trifft insbesondere auf Ablufteinrichtungen und Kaminhöhen zu, welche z.B. nicht allein nach den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan, sondern zudem anhand der vorhandenen bzw. zulässigen Nachbargebäudehöhen geregelt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen begegnet der Zweckverband möglichen Problemen hinsichtlich Emissionen von Lösemitteln, Stäuben oder Gerüchen auf benachbarte Nutzung. Dies schafft von Beginn an Klarheit für mögliche Bauwerber oder Investoren.

### Geruchseinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Richtfeld" durch den "Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet an der A93" wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 28.03.2022 ein Sachverständigengutachten zur Luftreinhaltung erstellt. Dazu wurde anhand einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2 der TA Luft ermittelt, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) mit den durch den auf dem Grundstück Fl.-Nr. 104/1 der Gemarkung Kronstetten ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb hervorgerufenen Geruchsimmissionen abgesichert ist.



Ausbreitungsrechnung Geruchsimmissionen mit Abbildung der Baugrenzen (Quelle: Geruchsgutachten Hoock & Partner vom 28.03.2022)

Der Untersuchung wurden insbesondere die Informationen und Angaben des fleischverarbeitenden Betriebes zugrunde gelegt. Zukünftige Erweiterungsabsichten können nicht ausgeschlossen werden, zum Zeitpunkt der Begutachtung lagen aber keine konkreten Planungen vor.

Die Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchsbelästigung wurde nach Anhang 7 der TA Luft 2021 vorgenommen. Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten wurden mit dem in Anhang 7 der TA Luft 2021 für ein Gewerbegebiet genannten Immissionswert IW = 15 % verglichen, um zu

überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ist festzustellen, dass die Geruchsbelastung mit max. 8 % der Jahresstunden an den überbaubaren Flächen im Plangebiet unter dem Immissionswert von 15 % der Jahresstunden liegt. Somit kann es an den überbaubaren Flächen ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen, jedoch liegen an der geplanten schutzbedürftigen Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen i.S.v. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Geruchsimmissionen vor. Darüber hinaus wird der fleischverarbeitende Betrieb durch die Bauleitplanung weder in seinem praktizierten Betrieb noch für zukünftige Erweiterungen eingeschränkt.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen sind nicht erforderlich. Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wurde hingewiesen.

## 8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten zu rechnen ist.

# 9 GRÜNORDNUNG

## 9.1 Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen

Aus Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung (vgl. Umweltbericht) lassen sich für das planerische Konzept der grünordnerischen Aussagen folgende wesentlichen Ziele ableiten:

- Aufbau eines Grünverbundsystems zur Vernetzung der Freiflächen mit der Feldflur, mit Möglichkeiten für Austauschbeziehungen von Flora und Fauna sowie zur Verbesserung von Ortsgestalt und Lufthygiene.
- Schaffung von Möglichkeiten zur Regenrückhaltung und Versickerung mit gleichzeitiger Entwicklung ökologisch wertvoller Feuchtbereiche durch naturnahe Ausgestaltung der Flächen
- Positive Beeinflussung des natürlichen Wasserkreislaufes durch eine Minimierung der versiegelten Flächen im Bereich von Lager-, Reserve- und Stellplatzflächen
- Positive Beeinflussung des Lokalklimas durch klimatisch wirksame Grünflächen und den Aufbau von Großgehölzstrukturen
- Baumpflanzungen in einem ca. 16 m breiten Randbereich zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft durch Abschirmung der Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Freiflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, des Arbeitsumfeldes und zur Raumgliederung
- Begrenzung der Bodenversiegelung der Gebäude, Straßen, Hof- und Lagerflächen.

## 9.2 Gehölzarten und -qualitäten

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzungen;
- Bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Pflanzlisten umfassen sowohl robustere Gehölze, die vorwiegend als Straßenbegleitgrün Verwendung finden sollten, als auch andere Gehölze, die vorwiegend auf den privaten und öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden sollten. Dies sorgt für eine optimale Anpassung an die gestellten Anforderungen. Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes gestärkt.

## 9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin sowie zum Aufbau von ca. 16 m breiten Grünstrukturen in den Randbereichen des Gewerbegebietes. Die öffentlichen Grünflächen berücksichtigen zum einen die Bauverbotszone von 40 m entlang der BAB 93 und zum anderen einen öffentlichen Grünstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Dort soll zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwassers ein Graben-Wall-System entlang des dort verlaufenden Wirtschaftsweg ermöglicht werden.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsrandbereich.

## 9.4 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entlang des nördlichen Randbereiches auf dem Flurstück 248 TF der Gmkg. Alberndorf 5.168 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen festgesetzt. Dies entspricht 38.776 Wertpunkten.

Ziel auf den Flächen ist neben der Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland die Entwicklung standortgerechter Hecken und Gehölzgruppen sowie Magerstandorte und Biotopbausteine.

Die weiter erforderlichen Wertpunkte von 68.916 WP werden von der Ökoagentur Bayern auf dem Flurstück 590 der Gemarkung Waldeck, Gemeinde Kemnath im Landkreis Tirschenreuth zur Verfügung gestellt. Die ausführlichen Unterlagen zu der Ökokontofläche (ÖFK 1001617) liegen als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und o.g. Kompensationsfläche liegt zwar nicht vor. Dennoch erfolgt mit den grünordnerischen Festsetzungen, der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich sowie den Flächen für die Entwässerung des Gebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Landschaftsbildes. Die Ersatzfläche befindet sich wie die Eingriffsfläche innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland.

## 9.5 Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele darf sich nicht allein auf den öffentlichen Bereich beschränken, sondern muss auch auf privaten Flächen erfolgen. Deshalb sind Festsetzungen über den Versiegelungs- / Nutzungsgrad sowie der Anlage von Grünflächen erforderlich.

### 9.5.1 Bepflanzungen

Um die Bodenversiegelung mit ihren nachteiligen Auswirkungen in Grenzen zu halten, soll ein Mindestanteil der Grundstücke als private Grünflächen freigehalten werden.

Größe und Breite der Pflanzflächen werden vorgeschrieben, um eine Mindestqualität der Anpflanzungen gewährleisten zu können.

Der Anteil an Gehölzen der 1. Wuchsklasse wird festgelegt, um eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zusätzlich zur vorgeschlagenen Pflanzenauswahl mögliche Verwendung von Ziergehölzen kann z. B. dazu beitragen, den Blühaspekt zu erweitern.

Begrünte Dächer sind zu empfehlen und eingeschränkt auch Fassaden können

- Regenwasser zurückhalten und somit den Abfluss vermindern,
- durch erhöhte Verdunstung das Kleinklima weiter verbessern,
- als Staubsenke wirken,
- Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum bieten und
- das optische Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes verbessern.

### 9.5.2 Wasserversickerung / Wasserrückhaltung

Eine der wesentlichsten Zielsetzungen des B-Plan Nr. 1 ist die positive Beeinflussung der Wasserbilanz durch Minimierung der Versiegelung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dies soll auch auf den privaten Gewerbeflächen verwirklicht werden. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse scheint eine komplette Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Dennoch stehen die auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Grünflächen grundsätzlich auch für eine breitflächiges Versickern oder Ableiten von unverschmutztem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (Reinigungseffekt durch Mikroorganismen) zur Verfügung. Die grundsätzliche Entwässerung von Niederschlag im Gebiet stellt jedoch der Zweckverband über die öffentlichen Flächen sicher.

### 9.5.3 Stellplätze

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung im privaten Bereich vermindert und damit ein weiterer positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden. Auf die unterschiedliche Beanspruchung privater Stellplätze wird dabei Rücksicht genommen.

Eine gestalterische Aufwertung von Stellplatzflächen sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse soll darüber hinaus durch die zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen der 1. Wuchsklasse erreicht werden.

### 9.5.4 Standraum von Gehölzen

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist das Vorhandensein größerer Bäume. Um dies mittel- bis langfristig erreichen zu können, ist es notwendig, für einen

Baum der 1. Wuchsklasse eine ausreichend große durchwurzelfähige Standfläche zu sichern. Die angegebenen Werte sind der DIN 18916 entnommen.

### 9.5.5 Pflanzbarkeit von Gehölzen

Der Standraum der Gehölze darf auch durch spätere Leitungsführungen nicht gefährdet werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

### 9.5.6 Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Um außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht durch Beschattung oder Eindringen von Pflanzenwurzeln zu beeinträchtigen, sind die gesetzlich festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Auf das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch AGBGB ist zu verweisen.

## 10 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 11 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Nutzung:	Fläche	Flächenanteil
Gewerbegebiet	53.175 m <sup>2</sup>	71,6 %
davon mit Pflanzgebot	2.358 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	3.999 m <sup>2</sup>	5,4 %
Flächen für die Wasserentsorgung /-rückhaltung	8.135 m <sup>2</sup>	11,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)	3.730 m <sup>2</sup>	5,0 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.168 m <sup>2</sup>	7,0 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>74.225 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Ausgleich extern ÖFK-Fläche 1001617	6.996,6 m <sup>2</sup>	



## **12 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2015: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de/bis>

BayLfU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 2012: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500.000, Stand Juli 2012

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021: Umweltatlas Bayern

GEMEINDE WACKERSDORF 2023: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Interkommunalen Gewerbegebietes an der A93, Ingenieurbüro Trossmann, Vorabzug vom 21.04.2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD 2018 / 2022: Regionalplan der Region 6.

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Rahmenplan, Stand 14.12.2010

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, rechtskräftige Fassung vom Mai 2021

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Geräuschkontingentierung – GEO.VER.S.UM vom 30.07.2021

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Geruchsimmisionsprognose Hoock & Partner vom 28.03.2022

ÖKOAGENTUR BAYERN: ÖFK-Objekt-Nr. 1001617 vom 11.03.2022



## Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93



Schwandorf



Steinberg am See



Wackersdorf

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Richtfeld“**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)**

Das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Schwandorf regte während der frühzeitigen Beteiligung eine Schalltechnische Untersuchung für die Gewerbegebietsflächen an. Diese wurde im weiteren Verfahren mit der Festsetzung von Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend hielt es das Sachgebiet für erforderlich, bzgl. der westlich der Autobahn gelegenen Lebensmittelproduktion (Wurstherstellung mit Räucheranlagen) eine Geruchsimmisionsprognose zu erstellen. Der Zweckverband kam der Anregung nach. Die Ergebnisse zeigten, dass in das Gewerbegebiet „Am Richtfeld“ unproblematische Geruchshäufigkeiten zwischen 5 und 8 % der Jahresgeruchsstunden einwirken.

Die Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf übermittelte grundsätzliches Einvernehmen mit der Planung, hielt aber den Faktor von 0,3 bei der Eingriffsermittlung für zu gering. Der Zweckverband hielt dem die in den Festsetzungen getroffenen Minimierungsmaßnahmen entgegen. Nachdem ein Teil der Ausgleichsfläche über die Ökoagentur Bayern mittels Wertpunkte bereitgestellt wird, erfolgte zudem eine Überarbeitung der Eingriffsregelung nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 mittels Wertpunktesystem. Dabei kam hinsichtlich der Minimierungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von 20% bei der Ermittlung des Ausgleichbedarfes zum Ansatz.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden thematisierte während der frühzeitigen Beteiligung den vorsorgenden Bodenschutz und bat darum diesen Aspekt im Umweltbericht zu ergänzen. Der Anregung kam der Zweckverband nach. Im weiteren Verfahren bat das Wasserwirtschaftsamt zu prüfen, ob neben den Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zusätzlich eine Versickerung im Gebiet möglich ist. Der Zweckverband hat hierfür weitere Bodenuntersuchungen veranlasst. Die Ergebnisse zeigten, dass im Bereich der Entwässerungsflächen teilweise sickerfähige Böden vorliegen, gleichzeitig aber auch mit einem rel. hohen Grundwasserstand zu rechnen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes waren diesbezüglich keine Anpassungen zu veranlassen. Der Zweckverband verwies hierzu auf die konkrete Entwässerungsplanung des Gebietes, in welcher ggf. auch eine Versickerung realisiert werden kann. Das Konzept wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entschärfung von Hochwasserspitzen am südlich gelegenen Vorfluter (Wolferloher Graben) hat der Zweckverband zusätzlich eine temporäre Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen gewerblichen Bauflächen einschl. einer gedrosselten Ableitung in die Satzung aufgenommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes wies auf Bauverbotszonen von 40 m entlang von Autobahnen sowie auch entlang der Auffahrtsrampen und auf die Entwässerung der gewerblichen Bauflächen hin. Der Zweckverband hat die Bauverbotszone auch am Auffahrrast der Anschlussstelle Schwandorf Mitte in der Planzeichnung ergänzt. Hinsichtlich der Entwässerung thematisierte die Autobahn GmbH eine ggf. erforderliche Ertüchtigung der Durchlässe unter der Hauptfahrbahn. Zur Entwässerung verwies der Zweckverband auf das Konzept zur Niederschlagswasserableitung mit einer Rückhaltefläche im Gebiet des Bebauungsplanes und der Erweiterung der Regenrückhaltebecken südlich der B 85. Nach der Entwässerungsplanung sind die thematisierten Durchlässe an der Autobahn weiterhin ausreichend dimensioniert.

Der Bayerische Landesfischereiverband übermittelte keine grundsätzlichen Einwände, hielt aber Ergänzungen bzgl. dem Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser für erforderlich. Der Zweckverband erinnerte hierzu an die Regelungen im Bebauungsplan, die Entsorgung von Schmutzwasser nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der einschlägigen Normen und Richtlinien sowie auf die zustimmende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.

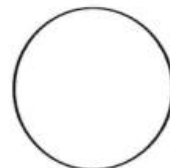
Die Große Kreisstadt Schwandorf hielt es für erforderlich, dass ausschließlich Flächen für produzierendes Gewerbe im Gebiet des Bebauungsplanes entstehen und innenstadtrelevante Nutzungen sowie die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Zweckverband ging hierzu auf die festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet sowie auf die Satzung des Zweckverbandes ein, nach der die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Gebiet grundsätzlich zulässig sein sollen. Der Anregung der Stadt Schwandorf wurde daher nicht gefolgt.

Der Bund Naturschutz thematisierte den Klimaschutz und forderte den Ausschluss fossiler Energieträger sowie eine verbindliche Nutzung von Solarenergie. Der Zweckverband griff die Anregung auf und setzte im Bebauungsplan die Nutzung solarer Strahlungsenergie fest. Mit der derzeitigen Neuausrichtung der Energieversorgung in Deutschland, den anstehenden gesetzlichen Regelungen für die Wärmeversorgung sowie den marktwirtschaftlichen Regularien sieht der Zweckverband für einen generellen Ausschluss fossiler Energieträgerträger aktuell keine Veranlassung. Zudem müssen bei solchen Regelungen zumutbare und wirtschaftlich vertretbare Alternativen für die Versorgung sichergestellt sein. Dem Verbot fossiler Energieträger folgte der Zweckverband daher nicht.

Bürger äußerten sich im Verfahren nicht.

Schwandorf, den .....

Zweckverbandsvorsitzender  
Andreas Feller



Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93



Schwandorf



Steinberg am See



Wackersdorf

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
mit Eingriffsregelung  
zum  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Am Richtfeld“**

Fassung vom 25.04.2023

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
1.2	Übergeordnete Vorgaben .....	5
1.3	Methodik der Umweltprüfung .....	8
<b>2</b>	<b>LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES</b> .....	<b>8</b>
2.1	Lage und Abgrenzung .....	8
2.2	Naturräumliche Lage .....	8
2.3	Potentiell natürliche Vegetation.....	9
2.4	Topographie und Landschaftsbild .....	9
2.5	Freiraum- und Biotopstrukturen .....	9
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT</b> .....	<b>10</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	10
<b>4</b>	<b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>KONFLIKTMINIMIERUNG</b> .....	<b>15</b>
5.1	Schutzgut Boden .....	15
5.2	Schutzgut Wasser.....	15
5.3	Schutzgut Klima/Luft .....	15
5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
5.5	Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild.....	16
5.6	Schutzgut Mensch .....	16
<b>6</b>	<b>ERFASSEN DES EINGRIFFS</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>AUSGLEICHSFLÄCHEN</b> .....	<b>18</b>
7.1	Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen .....	18
<b>8</b>	<b>BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>AUSFÜHRUNGSFRIST</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREI-BUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>21</b>
10.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	21
10.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	21
10.2.1	Bauphase .....	21

10.2.2 Betriebsphase.....	22
<b>11 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
<b>12 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN.....</b>	<b>23</b>
<b>13 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>24</b>
<b>14 ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>24</b>
<b>15 LITERATUR / QUELLENANGABEN.....</b>	<b>25</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 hat in seiner Sitzung am 28.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ beschlossen. Der Zweckverband besteht aus der Stadt Schwandorf, der Gemeinde Wackersdorf und der Gemeinde Steinberg am See, Landkreis Schwandorf.

Die drei Kommunen greifen ein Ziel der Landesplanung in Bayern auf und stellen gemeinsam im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit den Bebauungsplan „Am Richtfeld“ auf.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Zweckverbandes auf einer Fläche von ca. 7,43 Hektar gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Zulässig sind in den mit **GEE** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind in den mit **GEE** bezeichneten Planungsbereichen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

Im Gebiet gilt eine GRZ von 0,8, die Höhe baulicher Anlagen beträgt zwischen 9 und 13 m bezogen auf das anstehende Gelände.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächennutzung:

Nutzung:	Fläche	Flächenanteil
Gewerbegebiet	53.175 m <sup>2</sup>	71,6 %
davon mit Pflanzgebot	2.358 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	3.999 m <sup>2</sup>	5,4 %
Flächen für die Wasserentsorgung /-rückhaltung	8.135 m <sup>2</sup>	11,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)	3.730 m <sup>2</sup>	5,0 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.168 m <sup>2</sup>	7,0 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>74.225 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
ÖFK-Fläche 1001617	6.996,6 m <sup>2</sup>	



## 1.2 Übergeordnete Vorgaben

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Die Stadt Schwandorf und die Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See liegen in der Region (6) Oberpfalz Nord. Die Strukturkarte des LEP definiert die Region als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Schwandorf gilt als Kleinzentrum.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP lassen sich auf den Raum übertragen:

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 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

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

##### 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.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a.

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- schädliche Umwelteinwirkungen von Anlagen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf Wohngebiete ausgehen würden.

## 7.1 Natur und Landschaft:

### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.

## Regionalplan Region (6) Oberpfalz Nord 2018 / 2022

### A II Raumstruktur

#### A Allgemeine Raumstruktur

##### 1 Allgemeines

1.1 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

1.2 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.

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

##### 2 Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung

2.1 Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft

gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden.

2.4 Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen.

#### B I Natur und Landschaft

Für das Planungsgebiet liegen keine grafischen oder textlichen Aussagen vor.

#### B II Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsstruktur

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

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d. OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d. Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

#### B IV Gewerbliche Wirtschaft

##### 1 Regionale Wirtschaftsstruktur

##### 1.5 Mittelbereich Schwandorf

Die Wirtschaftskraft soll nachhaltig gestärkt werden. Auf ein vermehrtes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen soll hingewirkt werden. In einigen Arbeitsplatzschwerpunkten soll auf die Auflockerung der einseitigen Branchenstruktur hingewirkt werden.

#### BXII Technischer Umweltschutz

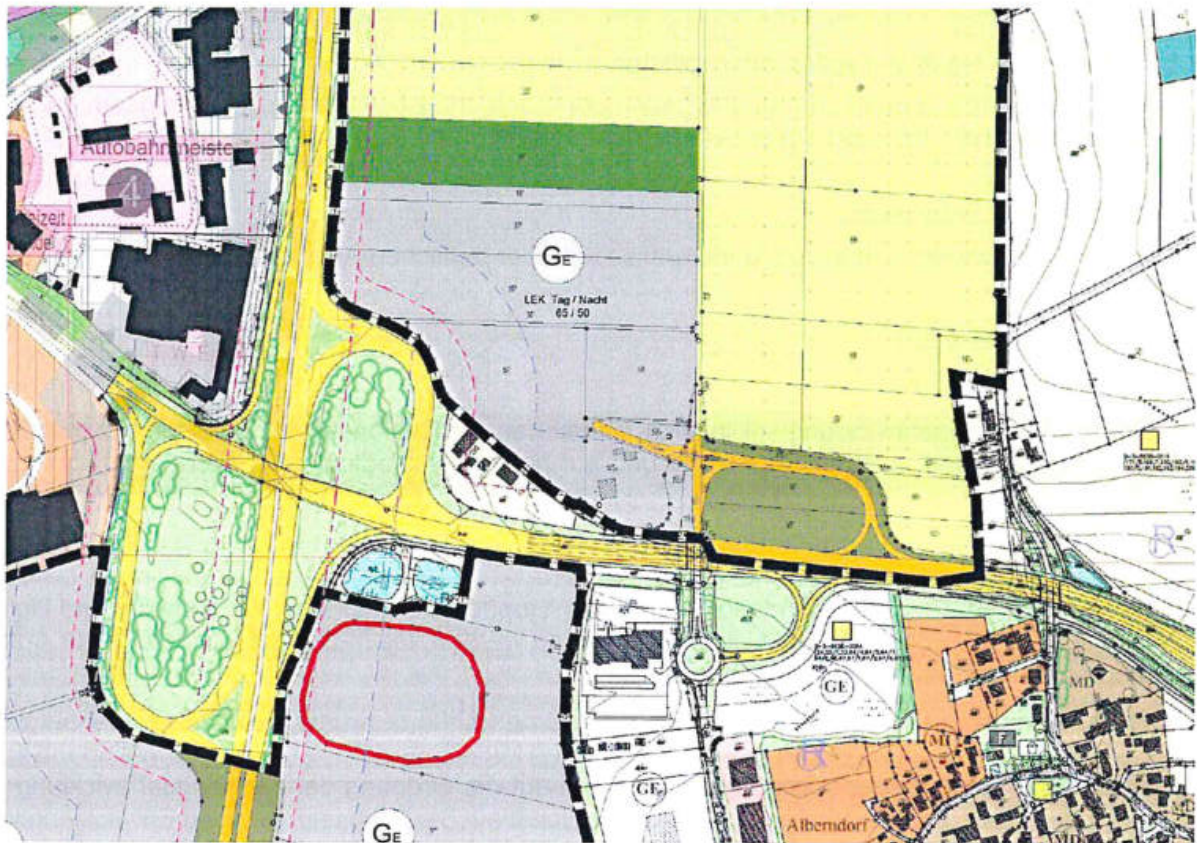
##### 4 Lärm- und Erschütterungsschutz

4.2 Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung, insbesondere im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen (Regensburg) - Schwandorf - Weiden i.d. OPf. - (Hof), .... soll durch geeignete Maßnahmen vermieden, bestehende Lärmbelastungen sollen vermindert werden.

#### Flächennutzungsplan Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 - mit den Gemeinde Steinberg am See und Wackersdorf sowie der Stadt Schwandorf – hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Verbandsgebiet beschlossen. Das Verbandsgebiet umfasst Flächen nördlich und südlich der Autobahn-Anschlussstelle Schwandorf-Mitte.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ als gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen ab.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93“, mit Darstellung der gewerblichen Bauflächen "Am Richtfeld" (rechtskräftige Fassung vom Mai 2021)

### 1.3 Methodik der Umweltprüfung

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme und Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung dienen die Aussagen des Regionalplanes, des ABSP, des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Wackersdorf sowie Ortsbegehungen.

## 2 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Die vorgesehenen Flächen des Gewerbegebietes befinden sich unmittelbar östlich der BAB 93 und nördlich der B 85 an der Anschlussstelle Schwandorf-Mitte. An das Gebiet angrenzend besteht bereits eine Tank- und Rastanlage sowie Außenbereichsbebauung. Südlich der B 85 folgen weitere Gewerbeflächen, nördlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet knapp 7,4 ha.

### 2.2 Naturräumliche Lage

Naturräumlich wird der Bereich zwischen Schwandorf und Wackersdorf dem Oberpfälzisch-Obermainischem Hügelland (D 62) zugeordnet (Meynen/Schmitthüsen et al.).

### 2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung des Menschen unterbliebe, bildet im Untersuchungsraum nach LFU 2012 die Einheit des Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald (H3d). Typisch für diesen Waldtyp ist folgende Artenzusammensetzung:

in der Baumschicht:

*Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Populus tremula* (Zitter-Pappel), *Salix caprea* (Sal-Weide)

in der Strauchschicht:

*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

### 2.4 Topographie und Landschaftsbild

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch die Verkehrswege BAB 93 und B 85 sowie die angrenzenden Siedlungsflächen von Schwandorf und Wackersdorf. Er befindet sich im direkten Bereich der Autobahnanschlussstelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst liegt nördlich der B 85 und östlich der BAB 93. Westlich der Autobahn folgen die Gewerbe- und Industrieflächen Kronstetten und Niederhof der Stadt Schwandorf. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches besteht bereits eine Tankstelle. Südlich der B 85 folgt der Gewerbepark Alberndorf der Gemeinde Wackersdorf.

Im Gebiet des Bebauungsplanes bewegt sich die Topografie zwischen 382 m ü NN und 394 m ü NN. Das Gelände steigt dabei von der Autobahnanschlussstelle im Südwesten mit etwa 4% nach Nordosten. An den Außenbereichsstandorten "An der Kronstetter Straße" - etwa 280 m östlich der geplanten Gewerbeflächen - liegt die Höhe bei etwa 402 m ü NN.

Die landwirtschaftlich genutzte Flur zwischen den Verkehrswegen, den Siedlungsflächen und den im Nordosten befindlichen Waldflächen ist ausgeräumt, praktisch frei von weiteren Strukturen und somit gut einsehbar.

### 2.5 Freiraum- und Biotopstrukturen

Im Planungsraum liegen ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen vor. Diese sind umgeben von Verkehrswegen und gewerblicher Nutzung. Wertgebende Strukturen bzw. Lebensräume liegen nicht vor.

## **3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Geologie, Boden und Wasser**

##### Beschreibung

Geologisch ist der Planungsraum dem beginnenden Tertiär zuzuordnen. Der Bodenaufbau ist von Sanden und Tonen meist unter mächtigen Lehmdecken gekennzeichnet (BIS Bayern). Nach der Bodenschätzungskarte ist im Gebiet von lehmigen Sanden aus verwittertem Jura-Sediment auszugehen.

Abgeleitet aus den geologischen Verhältnissen mit stark lehmigen Eigenschaften sind die Böden mit einer geringen Durchlässigkeit und einem hohen Puffer- und Sorptionsvermögen zu charakterisieren. Infolge auftretender Wechsellagen sind wasserstauende Horizonte im Boden wahrscheinlich. Der Acker- und Grünlandstandort wird mit 37 Bodenpunkte eingestuft.

Im Untersuchungsraum bestehen keine Oberflächengewässer. Bei der Bohrung BS 6 wurde Schichtwasseraustritt bei 2 m unter GOK festgestellt (Geotechnischer Bericht 2009). Nähere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen jedoch nicht vor. Aufgrund der vorherrschenden (grundwasserfernen) Böden ist aber davon auszugehen, dass Grundwasserkörper mehr als 2 m unter Geländeoberfläche liegen.

##### Bewertung

Die Böden im Geltungsbereich des geplanten Vorhabens weisen insgesamt ein hohes Filtervermögen und damit eine geringe Durchlässigkeit auf. Aufgrund des hohen Lehmantels und des damit einhergehenden guten Sorptionsvermögens sind die Böden als relativ unempfindlich gegenüber Stoffeinträgen und –verlagerungen in Boden und Grundwasser zu bewerten.

Die Ertragsfähigkeit liegt im durchschnittlichen Bereich. Besonders ertragsreiche Ackerstandorte sind nicht betroffen.

#### **Klima und Luft**

##### Beschreibung

Die landwirtschaftlichen und damit unbebauten Flächen sind Bereiche für die Kaltluftproduktion. Gemäß der anstehenden Topografie fließt die Kaltluft nach Westen zur A 93 hin ab.

Westlich des Planungsgebietes verläuft die BAB 93, südlich davon die B 85. Nach den Verkehrsdaten der Bundesanstalt für Straßenwesen (Automatische Zählstellen 2013) ist je Fahrtrichtung von mehr als 20.000 Kfz täglich auszugehen. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt bei 14,4 %.

Die Verkehrszählung für die B 85 aus dem Jahr 2010 ergibt für den Streckenabschnitt Wackersdorf - AS Schwandorf Mitte täglich 11.600 Kfz, mit 13,1 % Schwerlastanteil.

##### Bewertung

Die abfließende Kaltluft aus den landwirtschaftlichen Flächen sammelt sich weitgehend entlang der Autobahn mit der Auffahrtsrampe und wandert nach Süden hin ab. Ein klimatischer Siedlungsbezug liegt nicht vor.

Durch die überregionalen Verkehrswege im Gebiet ist bereits von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Feinstaub und Aerosole auszugehen.

#### **Arten und Biotope**

##### Beschreibung

Die von der Planung betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Das gesamte Areal ist frei von weiteren Lebensraumtypen. Erst an den umgebenden baulich genutzten Gebieten folgt Siedlungsgrün. Innerhalb der Auffahrtsrampe zur A 93 liegt der einzig größere

Gehölzbereich vor. Die nordöstlich und nördlich gelegenen Waldflächen sind zwischen 400 und 800 m entfernt.

Die offene Agrarlandschaft zwischen der BAB 93 und den östlich folgenden Siedlungs- bzw. Waldflächen stellt grundsätzlich einen Lebensraum für die Feldlerche oder die Wachtel sowie weitere die offene Feldflur bewohnende Arten dar. Durch die unmittelbare Nähe der Verkehrswege ist das Areal durch Verlärmung und Lichtemissionen stark beeinträchtigt. Dies wirkt sich negativ auf die Habitataignung für Bodenbrüter aus.

Die Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung stellt dazu folgendes fest:

*Durch die Analyse des räumlichen Verteilungsmusters von Brutrevieren entlang von Straßen konnte festgestellt werden, dass zahlreiche Vogelarten – unabhängig von der Verkehrsmenge – bis zu einer bestimmten Entfernung von der Straße in geringerer Anzahl vorkommen als in trasenferneren Bereichen. Diese Entfernung stellte sich als artspezifisch heraus. Sie entspricht der mehr oder weniger konstanten Reichweite des Effektes von Straßen auf die jeweilige Art und wird als „Effektdistanz“ bezeichnet.*

*Die festgestellten Effektdistanzen liegen in der Größenordnung von 100 m (z.B. Schafstelze) bis max. 500 m (Feldlerche).*

*Für die Feldlerche wurde im BMVIT-Projekt in Österreich und im FuE-Vorhaben übereinstimmend eine verkehrsabhängige reduzierte Besiedelung von mehreren 100 m festgestellt. Eine eindeutige Erklärung für dieses Verhalten konnte nicht geliefert werden. Ein statistisch klarer Zusammenhang mit dem Lärm konnte nicht nachgewiesen werden.*

*Abnahme der Habitataignung für Feldlerchen in Abhängigkeit von der Verkehrsmenge: Bei 20.001 bis 30.000 Kfz in 24 h um 60 %.*

Des Weiteren ist die Feldlerche dafür bekannt, dass Sie Ihre Umwelt in erster Linie optisch wahrnimmt und zu verschiedenen Landschaftselementen einen für Singvögel unüblich großen Abstand hält (Daunicht 1998). Eine besonders hohe Empfindlichkeit gegen optische Störungen, die auf den ausgedehnten Singflügen intensiv wahrgenommen werden, ist daher nicht auszuschließen. Es wird von einem Abstand zu Vertikalstrukturen (Gebäude, Gehölze höher 2 m) von ca. 100 m ausgegangen.

Aufgrund der verschiedenen Störfaktoren liegt der Schluss nahe, dass es für Feldlerchen und weitere Bodenbrüter wesentlich günstigere Lebensräume gibt und ein Vorkommen auf dem Planungsgebiet unwahrscheinlich ist.

### Bewertung

Die betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Aufgrund der Weitläufigkeit der Agrotopen bilden sie allerdings einen Lebensraum für die stark in ihrem Bestand rückläufige Feldlerche und die Wachtel aus. Das konkrete Planungsgebiet selbst wird durch Lärm- und Lichteinwirkungen aus den Verkehrswegen beeinträchtigt. Für die Feldlerche ist eine deutliche Abnahme der Habitataignung entlang stark befahrener Straße untersucht (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010). Auch die Wachtel ist als Art mit hoher Lärmempfindlichkeit bekannt und meidet die Nähe von Straßen mit hoher Verkehrsdichte. Beide Arten sind daher auf der konkret betroffenen Fläche unwahrscheinlich, insbesondere da die Beeinträchtigungen der Habitate sowohl von Westen (BAB 93) wie auch von Süden (B 85 und Tankstelle) erfolgen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt mit der BAB 9 und der B 85, unmittelbar an der Anschlussstelle Schwandorf Mitte. Die Verkehrswege sowie die unmittelbar anschließenden Gewerbeflächen prägen das Landschaftsbild. Zwischen der Autobahn und den etwa 1.000 m östlich liegenden Siedlungsflächen von Wackersdorf findet

meist intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. An der B 85 befinden sich neben einer Tankanlage einzelne Außenbereichsstandorte. Nördlich von Wackersdorf bilden Wirtschaftswälder die abschließende Landschaftskulisse.

Die Topografie steigt von etwa 383 m ü NN an der Autobahn auf 400 - 420 m ü NN zu den nordöstlich gelegenen Waldflächen an. Die durchschnittliche Neigung liegt bei etwa 4%.

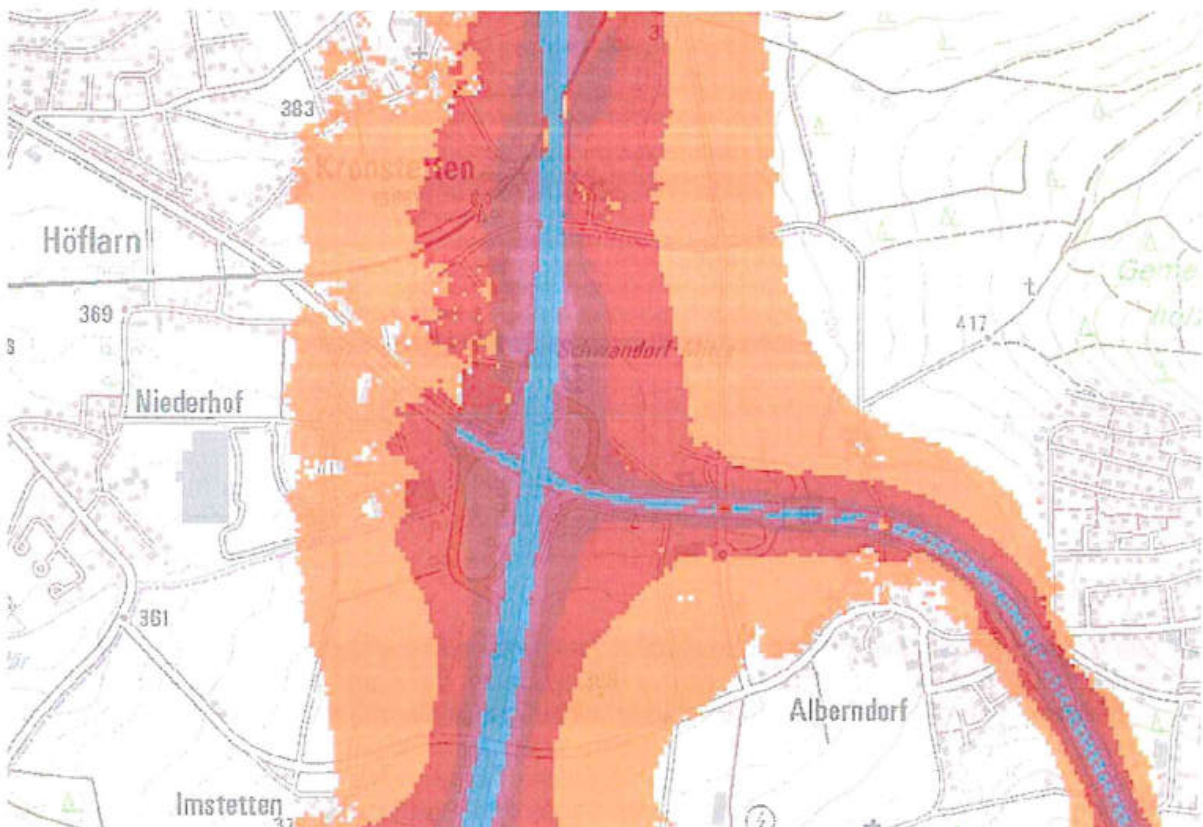
Das Planungsgebiet selbst ist frei von wirksamen Strukturen. Es schließt direkt an die Tankstelle sowie an die vorhandene Bebauung an der Straße "Am Trautnerberg" an.

### Bewertung

Die Oberflächenform spiegelt die Charakteristik des Oberpfälzisch-Obermainischem Hügellandes wider. Allerdings ist das Gebiet selbst durch intensive ackerbauliche Nutzung, Verkehrswege und gewerblich oder Außenbereichsbebauung gekennzeichnet. Durch die dominierenden Verkehrswege ist das Areal für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt liegt für den Raum durch die BAB 93, die B 85 und die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits eine starke bis dominierende technische und bauliche Überprägung vor.

### **Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung



Lärmbelastungskataster LFU für den Tagzeitraum an der B 85 / A93

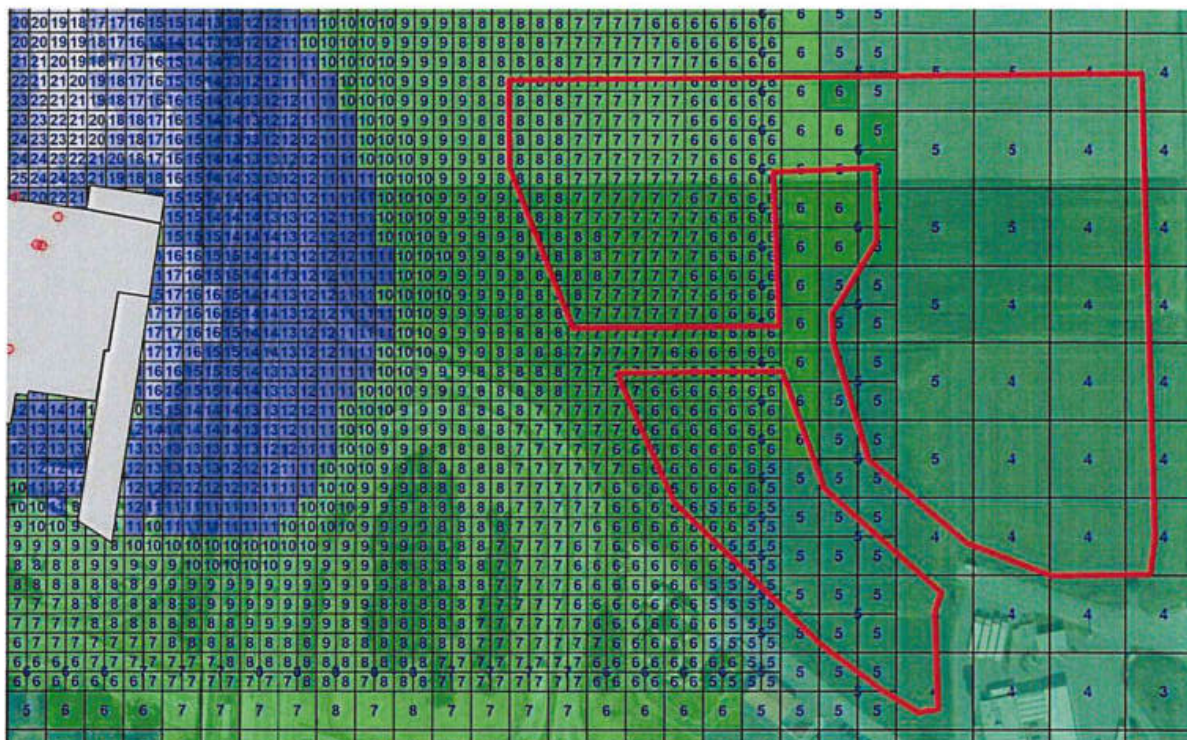
Das nächstgelegene Gebäude steht unmittelbar im südlichen Anschluss des Planungsgebietes (Am Trautnerberg Nr. 1). Das Gebäude befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und dient nicht mehr dem Wohnen, vielmehr findet dort Gewerbenutzung statt.

Gebäude im Außenbereich mit Wohnnutzung finden sich etwa 280 m östlich (Bebauung an der Kronstetter Straße sowie ca. 250 m nördlich an der Breitwiesstraße.

Die untersuchten Flächen im Planungsraum unterliegen neben den Einwirkungen des Straßenverkehrs einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und sind frei von gliedernden und erlebniswirksamen Strukturen. Das vorhandene Wegesystem im Gebiet dient in erster Linie zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen.



Durch die Verkehrsbewegungen auf der BAB 93 und der B 85, einschließlich der Tankstelle am Gebiet selbst, wirken sowohl tagsüber als auch nachts erhebliche Lärmbelastungen auf die Planungsflächen ein.



Ausbreitungsrechnung Geruchsimmissionen mit Abbildung der Baugrenzen (Quelle: Geruchsgutachten Hoock & Partner 28.03.2022)

Aus den Gewerbeflächen westlich der A 93 treten Geruchsemissionen auf. Mit 5% - 8% der Jahresstunden werden die Richtwerte für ein Gewerbegebiet von 15% innerhalb des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ deutlich unterschritten.

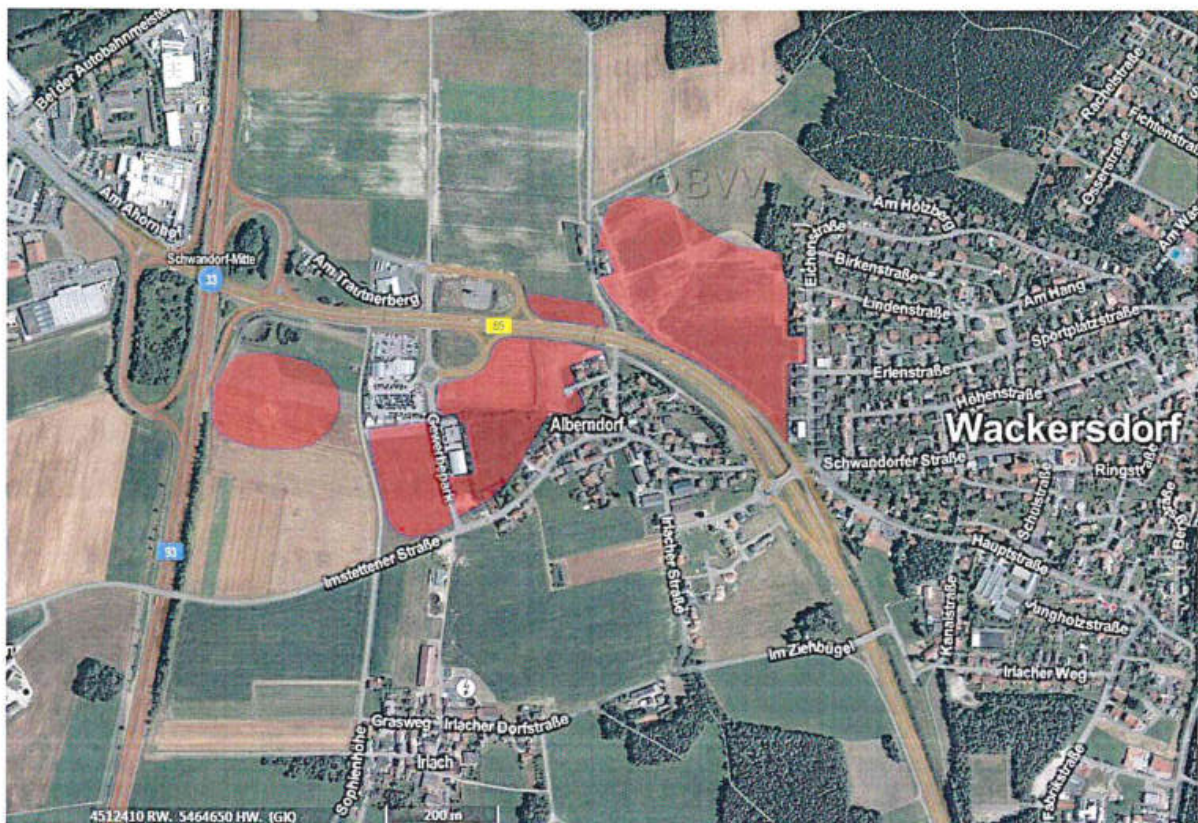
### Bewertung

Für das Schutzgut Mensch weist das Gebiet keine relevanten Funktionen auf und ist von untergeordneter Bedeutung.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Westlich von Wackersdorf sowie südlich der B 85 bei Alberndorf sind Bodendenkmäler verzeichnet (Bay. Denkmal-Atlas 2016).

Bei den bekannten Bodendenkmälern handelt es sich um D-3-6639-0114: Endpaläolithische/mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Frühbronzezeit, der Spätbronze- und Urnenfelderzeit sowie der Spätlatènezeit; D-3-6638-0054: Siedlungen der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Spätlatènezeit; D-3-6638-0053: Mesolithische Freilandstation.



Übersicht Bodendenkmäler (unmaßstäblich, Quelle: Bay. Denkmal-Atlas)

## 4 EINGRIFFSBEWERTUNG

Nur Bereiche, auf denen ein Eingriff erfolgt, sind für die Ausgleichsbilanzierung relevant. Nicht berücksichtigt sind deshalb bestehende Straßen sowie die für die Wasserrückhaltung vorgesehenen Areale am Rand der Autobahn.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021). Die Bedeutung der Schutzgüter lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen:

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
BODEN	<u>mittel</u> anthropogen überprägter Boden unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört
WASSER	<u>gering</u> meist grundwasserferne Böden
KLIMA / LUFT	<u>gering</u> kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
ARTEN UND BIOTOPE	<u>gering</u> stark anthropogen geprägt, Ackernutzung, Grünland intensiv

<b>ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD</b>	<u>gering</u>  Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen und Verkehrswege (A93 und B 85), Ackernutzung, fehlende wertgebende Strukturen
<b>GESAMTBERTUNG</b>	<u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</u>  gering, Kategorie I

Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereichs weisen eine insgesamt **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen nach Biotopwertliste		Bewertung in Wertpunkten
Code	Bezeichnung	
A11	<b>Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation</b>	gering (2)
G11	<b>Intensivgrünland</b>	gering (3)

## 5 KONFLIKTMINIMIERUNG

### 5.1 Schutzgut Boden

Die Überbauung von Boden beschränkt sich auf die Errichtung der Gebäude sowie sonstiger baulicher Anlagen und die Zufahrten. Die öffentlichen Hauptverkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbebestandes greifen die bestehende Straße "Am Richtfeld" auf und reduzieren den Bodenverbrauch für die Erschließung deutlich. Auf künftigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, den Flächen für die Wasserrückhaltung an den Randbereichen der Gewerbeflächen sowie den Ausgleichsflächen am nördlichen Rand - diese Areale stellen etwa 25 % des Gebietes bzw. 1,9 ha dar - wird die Intensität der Bodennutzung reduziert. Der anstehende Oberboden mit seinen natürlichen Funktionen kann sich dort teilweise wieder regenerieren.

### 5.2 Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird meist über offene Grabensysteme abgeleitet und in den westlichen Randbereich des Gebietes zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Pflanzflächen innerhalb der Gewerbeflächen sowie teilbefestigte Stellplätze reduzieren den Oberflächenabfluss. Zusätzlich sind in den Gewerbeflächen temporäre Speichervolumina von 6 m<sup>3</sup> und einer gedrosselten Ableitung in die Entwässerungsanlagen vorzuhalten.

### 5.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Erschließung hat an diesem Randbereich nur geringfügig negative Auswirkungen auf das Klein- und Mesoklima. Ein etwa 23%iger Grünflächenanteil mit Bepflanzung sowie Kletterpflanzen an Gebäudefassaden wirken ausgleichend und können zudem Aerosole aus der Luft filtern.

Mit der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nachhaltig Energie vor Ort erzeugt und ein Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen geleistet.

#### **5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Vorhaben werden ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte sowie durch die Verkehrswege beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Gehölzstrukturen sind durch die Planungen nicht beeinträchtigt, direkte negative Auswirkungen auf Brutstätten nicht zu erwarten. Mit der Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen im und am Rand des Gebietes entstehen künftig zusätzliche Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung. Diese können allerdings nur von Ubiquisten als Habitate genutzt werden.

Innerhalb des Gebietes sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen sowie zur Vermeidung von Vogelschlag ab einer Glasfläche von 5 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas vorgeschrieben.

Eine Beeinträchtigung wertvoller oder als Biotope kartierter Flächen ist nicht gegeben. Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen werden neue Lebensraumstrukturen im bisher meist ausgeräumten Gebiet geschaffen.

#### **5.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild**

Das Vorhaben wird im Anschluss an die BAB 93, der B 85 sowie bestehende gewerblich genutzte Flächen im Knotenbereich der Straßen realisiert. Die vorgesehenen Flächen erstrecken sich ausschließlich auf Ackerstandorte und Intensivgrünland. Für das Landschaftsbild wirksame Strukturen sind dabei nicht betroffen.

Mit den geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Einbindung der neuen Gewerbeflächen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan greift die Struktur der Topografie auf und stuft die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die getroffenen Festsetzungen ab. Mit einem Absenken der Bauflächen im östlichen Bereich, lassen sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich reduzieren.

#### **5.6 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet durch Verkehrswege und Gewerbenutzung liegen keine bedeutenden Areale für eine Freizeit- oder Wochenenderholung vor. Um mögliche Lärmeinwirkungen in Wohngebäuden zu erkennen, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Definition von Lärmkontingenten in den einzelnen Teilflächen wird sichergestellt, dass in die Umgebung keine unzulässigen Einwirkungen stattfinden.

Die Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes erfolgt primär über die B 85, mit dem Anschlussknoten zur Straße "Am Richtfeld" und der Anschlussstelle Schwandorf Mitte.

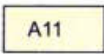

### **6 ERFASSEN DES EINGRIFFS**

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Herangezogen wird der aktualisierte Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021).

Der Leitfaden ordnet Gebiete mit einer geringen Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume pauschal 3 Wertpunkte zu. Als Beeinträchtigungsfaktor wird die festgesetzte GRZ herangezogen. Minimierungsmaßnahmen können als Planungsfaktor den Ausgleichsbedarf reduzieren (betroffene Fläche x WP x GRZ -Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf in WP).

Soweit konkrete Maßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.



	A11	geringer Eingriff in Natur und Landschaft (Ackerflächen A11)
	G11	geringer Eingriff in Natur und Landschaft (Intensigrünland G11)
		kein Eingriff öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Retentionsbereiche, bestehende Straßen und künftige Ausgleichsfläche

Unmaßstäbliche Darstellung der Eingriffsflächen

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 ist auf den künftigen Gewerbeflächen

von einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der dortigen landwirtschaftlichen Flächen auszugehen. Nach dem Leitfaden werden Ackerflächen und Intensivgrünland pauschal mit 3 Wertpunkten angesetzt.

Der Eingriffsermittlung wird für die GE-Gebiete ein Planungsfaktor von 20 % zugrunde gelegt. Dieser reduziert die auszugleichenden Wertpunkte und begründet sich durch:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf insg. 6.088 m<sup>2</sup>)
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung auf insgesamt 8.153 m<sup>2</sup>
- Festsetzung von Gehölzflächen auf mind. 10% der Gewerbeflächen
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENS-RÄUME	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
Ackerfläche (gering)	42.955	3	0,8	103.092	20%	82.474
Grünland (gering)	13.134	3	0,8	31.522	20%	25.218
<b>SUMME</b>						<b>107.692</b>

Damit verbleiben **107.692** auszugleichende Wertpunkte.

## 7 AUSGLEICHSFLÄCHEN

### 7.1 Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen

Ein Teil der Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am nördlichen Rand der Gewerbeflächen umgesetzt. Die dortige **5.168 m<sup>2</sup>** große Fläche - derzeit Acker - bildet mit einer Tiefe von ca. 16 m den Abschluss der gewerblichen Nutzung. Sie dient der Entwicklung naturnah aufgebauter Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Baumgruppen.

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung WP	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 278	A 11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	3.884	8	<b>31.072</b>

Flur-Nr. 278	A 11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetal- vegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, ar- tenreiches Grünland	8	1.284	6	<b>7.704</b>
<b>Gesamt</b>							<b>5.168</b>		<b>38.776</b>

Die den Gehölzen vorgelagerten Flächen sind in einem 4 m breiten Streifen als extensives Grünland zu entwickeln. Die Tiefe der künftigen Ausgleichsfläche kann trotz der benachbarten gewerblichen Nutzung, der Immissionen aus der Autobahn sowie der anschließenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, qualitativ hochwertige und funktionierende Gehölz-Lebensraumstrukturen mit vorgelagertem Grünland ausbilden. Der vorgelagerte Gras- und Krautsaum dient auch der Pflege der Flächen - jedoch nicht als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen - und bildet gleichzeitig den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu der benachbarten Ackerfläche im Norden davon aus.

Auf der Südseite ist auf einem 3 m breiten Streifen der Oberboden abzuziehen und auf den Pflanzflächen aufzubringen. Innerhalb der Flächen sind zusätzlich Biotopbausteine wie Totholzhaufen, Wurzelstöcke oder Steinhaufen einzubringen.

Die Fläche ist gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche wie auch zu den benachbarten Gewerbeflächen mit Pflöcken, Holzstämmen oder Steinquader abzugrenzen und damit vor konkurrierender Nutzung zu schützen.

Pflege:

- Zum Schutz vor Wildverbiss ist um die Gehölzpflanzungen ein mind. 1,20 m hoher temporärer Wildschutzzaun für 5 Jahre zu errichten und zu unterhalten.
- Anwuchspflege, z. B. Wässern bei Bedarf
- Ausmähen der Gehölzpflanzungen in den ersten 3 - 5 Jahren (2x/Jahr)
- Regelmäßiger Schnitt (ggf. Erziehungsschnitt, Verjüngungsschnitt, Auslichtungsschnitt der Gehölze)
- Neophyten- und Brennnesselbekämpfung

Der weitere Ausgleichsumfang von 68.916 WP wird von der Ökoagentur Bayern auf dem Flurstück 590 Gemarkung Waldeck, Gemeinde Kernath im Landkreis Tirschenreuth zur Verfügung gestellt.

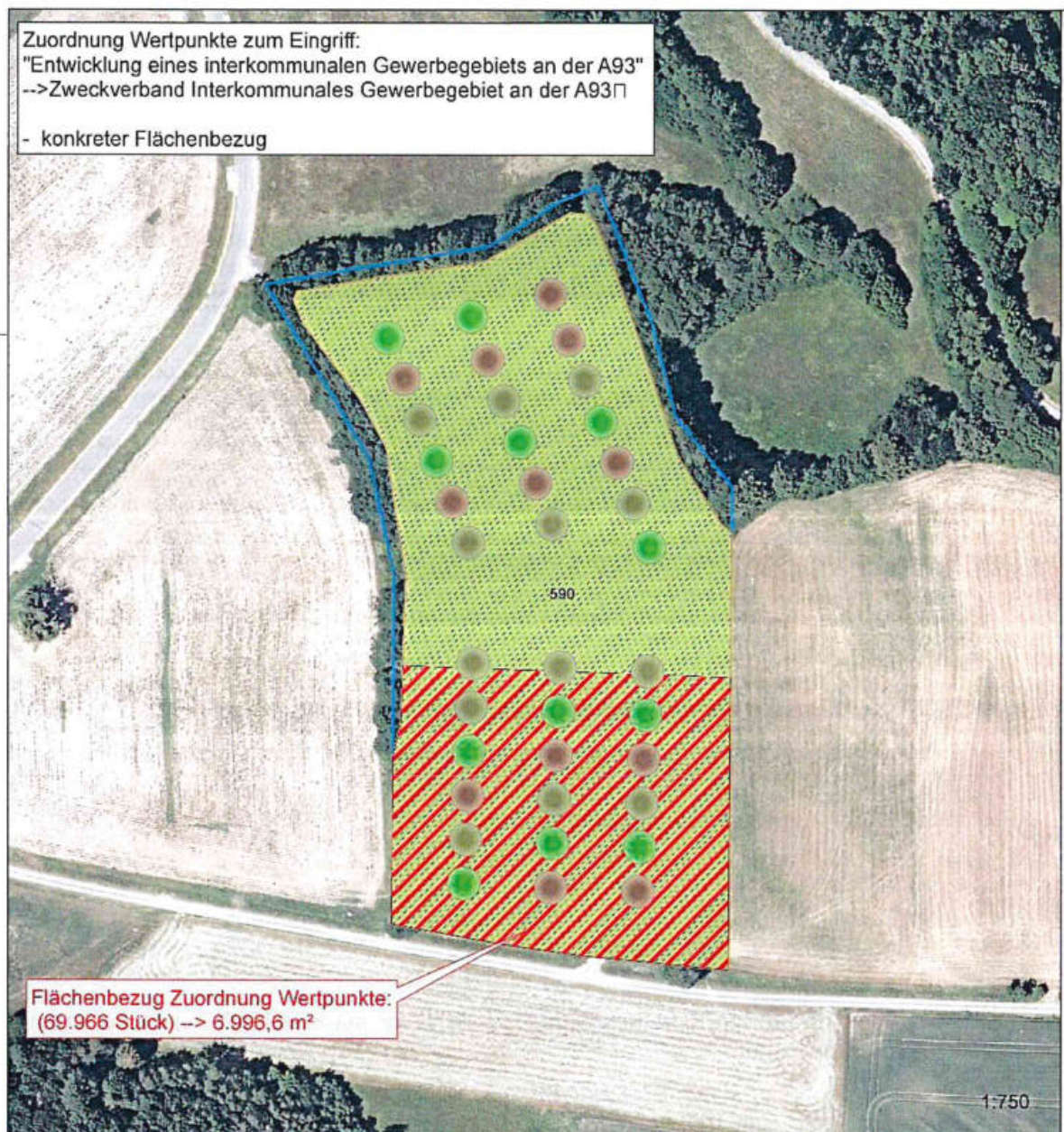
Von dem 1,6751 ha großen Flurstück werden 6.996,6 m<sup>2</sup> mit 69.966 WP dem Bebauungsplan „Am Richtfeld“ zugeordnet.

Der aktuelle Biotopnutzungstyp BNT der Biotopwertliste wird als intensive Ackernutzung (A11) mit 2 WP angesetzt. Entwicklungsziel ist der Biotopnutzungstyp B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (12 WP). Das Aufwertungspotential beträgt damit 10 WP/m<sup>2</sup>.

	Effektiver Ausgleichsbedarf (Wertepunkte)	107.692 WP
abzüglich	Ausgleich im Geltungsbereich B-Plan "Am Richtfeld"	38.776 WP
	verbleibt	<b>68.916 WP</b>
abzüglich	Wertepunkte von der Ökoagentur Bayern / Waldeck	69.966 WP
	Überschuss	1.050 WP

Mit der Zuordnung von 69.966 WP liegt ein Überschuss von 783 WP gegenüber dem ermittelten Kompensationsbedarf vor. Dieser kann der Zweckverband ggf. für weitere Ausgleichsverpflichtungen ansetzen.

Die Unterlagen zur Ökokontofläche liegen als Anlage bei.



Ausgleichsflächenplanung FI-Nr. 590 Gemarkung Waldeck ÖFK-Objekt-Nr. 1001617 (ÖkoAgentur Bayern GmbH vom 11.03.2022)

## 8 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen (auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, den Flächen für die Wasserrückhaltung) und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 17.051 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches sowie der externen Ökokontofläche ist davon auszugehen, dass die Eingriffe kompensiert werden.



## 9 AUSFÜHRUNGSFRIST

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach der Herstellung der Erschließungsanlagen umzusetzen.

## 10 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 10.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Flächen auch in Zukunft einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen und eine gewerbliche Nutzung ggf. an anderen Standorten stattfindet.

### 10.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan kann erwartet werden, dass die jetzigen Ackerflächen mit Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung mit den entsprechenden Einrichtungen bebaut werden und für die Erschließungsstraße Verwendung finden. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

#### 10.2.1 Bauphase

##### Boden

Der im Gebiet anstehende und von der künftigen baulichen Nutzung betroffene Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Pflanzflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort und werden sachgerecht zwischengelagert. Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 kann der Oberboden allerdings nicht vollständig im Gebiet verwendet werden. Der abgefahrene Oberboden wird bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen verwendet oder kann ggf. zur Bodenverbesserung auf Ackerflächen aufgetragen werden.

Für Geländemodellierungen vor Ort können ggf. darunter liegende mineralische Schichten Verwendung finden. Ansonsten werden sie auf Belastungen hin untersucht, aus dem Gebiet abgefahren und für andere Rekultivierungsmaßnahmen verwendet oder deponiert.

Für die künftigen Nutzungen erfolgt der Einbau von Kies- oder Schottertragschichten sowie zum Abschluss für die Verkehrs- bzw. Betriebsflächen eine belastbare Asphalt- oder Pflasterdecke.

##### Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzauflage für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

##### Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Staub- und Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

##### Tiere und Pflanzen

Die Baufeldräumung findet außerhalb der Vegetationszeit statt. Reproduktionsstätten sind damit nicht betroffen.

### Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen verunstalten zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Die notwendigen Eingriffe in den Boden für die Erschließung des Gebietes wie auch für die Gewerbenutzung bleiben auf die Baustellen begrenzt.

Am westlichen Rand erfolgen nach Herstellung der Erschließungsanlagen und des Regenrückhaltebeckens Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Zudem werden die Ausgleichsflächen am nördlichen Rand hergestellt und auch hier Pflanzungen umgesetzt. Optisch wirksam für das Orts- und Landschaftsbild werden diese Maßnahme erst mittelfristig.

### Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Staub- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die benachbarten Nutzungen einwirken.

### Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

## **10.2.2 Betriebsphase**

### Boden

Mit dem Bebauungsplan können bis zu 4,6 ha anstehender Boden dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Die bereits durch die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung gestörten natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die belebte Oberbodenschicht und die Speicherung von CO<sub>2</sub>, fallen auf diesen Flächen künftig dauerhaft aus.

### Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser – soweit es nicht innerhalb von Pflanzflächen versickern kann – wird getrennt erfasst, über technische Einrichtungen dem Rückhaltebecken zugeführt und nach Zwischenspeicherung über den Wolferlohgraben abgeleitet. Eine weitere Reduzierung des Abflusses erfolgt mittels extensiver Begrünung von Flachdachgebäuden sowie der temporären Speicherung in Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Ggf. kann nach den Bodenerkundungen im Frühjahr 2023 auch eine teilweise Versickerung innerhalb der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlag stattfinden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird der Abwasserreinigungsanlage zugeführt. Innerhalb der randlichen Pflanzflächen gelangt der Niederschlag über die natürliche Bodenzone ins Grundwasser bzw. wird über die künftigen Pflanzungen wieder verdunstet.

### Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Das Mikroklima vor Ort ändert sich. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen, die Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Gewerbegrundstücke und Fassadenbegrünung an Gebäuden wirken dem entgegen. Auch die Flächen zur Regenrückhaltung wirken durch Verdunstung einer starken Erwärmung entgegen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (Dachflächenfotovoltaik) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht forciert.

### Tiere und Pflanzen

Die künftigen Gewerbeflächen stellen keine wesentlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere mehr zur Verfügung. An den Randbereichen wirken sich die Pflanzflächen, die Flächen zur Regenrückhaltung sowie die Ausgleichsfläche aber positiv auf das Schutzgut aus. Die Außenbeleuchtung auf öffentlichen wie privaten Flächen nimmt Rücksicht auf nachtaktive Insekten. Für

die Avifauna reduziert der Einsatz von Vogelschutzglas bei größeren Flächen die Gefahr von Kollisionen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Etwa 25% der im Geltungsbereich liegenden Flächen (ca. 1,9 ha) stehen für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Sie sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, als Fläche zur Niederschlagsrückhaltung bzw. als Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sorgen mittel- bis langfristig im Westen entlang der A93 bzw. am nördlichen Rand des Gewerbegebietes für einen umfangreichen Grüngürtel. Die Pflanzvorgaben auf den Gewerbeflächen unterstützen die Maßnahmen.

#### Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Für Gewerbebetriebe, in denen ggf. Gefahrenstoffe eingesetzt werden, sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

#### Abfall

Die innerhalb der Gewerbeflächen anfallenden Abfälle werden über die Abfallbeseitigung des Landkreises entsorgt. Gefährliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und einem fachgerechten Entsorgungssystem zuzuführen.

## **11 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN FESTSETZUNGEN**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan gem. der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Andere Gebietstypen scheiden aus. Die zur Art der baulichen Nutzungen getroffenen Einschränkungen der Gewerbebetriebe folgt den städtebaulichen Zielen der beteiligten Kommunen und ist durch die Lage bedingt.

Im Vorfeld der Planungen wurden unterschiedliche Varianten zur Erschließung des Gebietes erarbeitet. Die im Bebauungsplan aufgenommene Erschließung mit Wendemöglichkeit spiegelt die günstigste Lösung wider. Innerhalb des Interkommunalen Gewerbegebietes "Am Richtfeld" ergeben sich vor dem Hintergrund einer möglichst optimalen Flächenausnutzung und flächensparenden Erschließungsform unter Berücksichtigung der Topografie keine Alternativen zu der vorliegenden Planung, die geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten- und Biotope und Mensch hätten. Zudem wurden Maßnahmen getroffen, die die geplanten Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen minimieren.

## **12 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6)
- Bodeninformationssystem Bayern
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93
- Rahmenplan für den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93
- Geotechnischer Bericht Nr. 52.09.1439, IFB Eigenschenk GmbH vom 27.07.2009
- Geräuschkontingentierung – GEO.VER.S.UM vom 30.07.2021
- Geruchsimmisionsprognose Hoock & Partner vom 28.03.2022
- Ökokontofläche Objekt-ID (ÖFK) 1001617, Ökoagentur Bayern vom 11.03.2022

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben - ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

### **13 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring nicht zu erkennen.

Gegebenenfalls notwendige Überwachungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese vom Zweckverband durchzuführen.

### **14 ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem Bebauungsplan können innerhalb des Interkommunalen Gewerbegebietes an der A 93 etwa 5,3 ha Bauflächen im Knotenbereich der BAB 93 und der B 85 entstehen. Die Flächen folgen im Anschluss an bestehende Bauflächen entlang der Autobahn und unterliegen aktuell intensiver ackerbaulicher Nutzung.

Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte sind vom Vorhaben mehrheitlich Böden aus lehmigem Ausgangsmaterial betroffen. Mit der Überbauung und Versiegelung von ca. 5 ha gehen die natürlichen Bodenfunktionen - und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der überregionalen Verkehrswege bedingten Vorbelastungen stark beeinträchtigte Lebensraumfunktionen – verloren, die Grundwasserneubildung wird reduziert und der Oberflächenwasserabfluss nimmt zu.

Innerhalb der gewerblichen Flächen besteht die Möglichkeit, auf den Freiflächen sowie in Zisternen Regenwasser zurückzuhalten bzw. überschüssiges Niederschlagswasser den naturnahen Rückhaltemulden in den westlichen Randbereichen zuzuführen. Damit werden Abflussspitzen reduziert und der natürliche Wasserkreislauf weniger stark verändert.

Mit der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes weitet sich die gewerbliche Nutzung an der Anschlussstelle Schwandorf Mitte an der BAB 93 weiter aus. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung von weiteren Hochbauten einhergehen, wird mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen an den Rändern der Gewerbeflächen sowie einer abgestuften Höhenfestsetzung entgegengewirkt.

Das Gebiet liegt besonders verkehrsgünstig am Knotenpunkt BAB 93 und B 85 und kann von dort optimal an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden werden. Ortsdurchfahrten sind durch das künftig durch die Gewerbenutzung verursachte Verkehrsaufkommen nicht betroffen. Auch für die umgebenden Wohngebäude an der Breitwiesstraße im Norden bzw. an der Kronstettener Straße im Osten entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Verkehr. Festsetzungen von Emissionskontingenten innerhalb der einzelnen Gewerbeflächen stellen zudem sicher, dass aus den Gewerbeflächen weder tagsüber noch nachts unzulässige Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen eintreten.

## 15 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2015: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de/bis>

BayLfU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 2012: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500.000, Stand Juli 2012

BayLfU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 2019: Vogelschlag an Glasflächen

BAYSTMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz) 2020: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen

GEMEINDE WACKERSDORF 2023: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Interkommunalen Gewerbegebietes an der A93, Ingenieurbüro Trossmann, Vorabzug vom 21.04.2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD 2018/2022: Regionalplan der Region 6.

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, rechtskräftige Fassung vom Mai 2021

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Rahmenplan, Stand 14.12.2010

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Geotechnischer Bericht Nr. 52.09.1439, IFB Eigenschenk GmbH vom 27.07.2009

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Geräuschkontingierung – GEO.VER.S.UM vom 30.07.2021

ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET AN DER A 93: Geruchsimmissionsprognose Hooek & Partner vom 28.03.2022

ÖKOAGENTUR BAYERN: ÖFK-Objekt-Nr. 1001617 vom 11.03.2022

