



Große Kreisstadt Schwandorf
Landkreis Schwandorf

**30. Änderung des Flächennutzungsplans
mit Landschaftsplan im Bereich des Vorhabenbezo-
genen Bebauungsplans mit integriertem Grünord-
nungsplan Nr. XXIV Sondergebiet „Fahrzeugent-
wicklungszentrum“, Klardorf**

Begründung

Vorentwurf vom 12.02.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Große Kreisstadt Schwandorf
vertreten durch
den Oberbürgermeister Andreas Feller

Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: CL, JE, AM

Planstand Vorentwurf vom 12.02.2025

Nürnberg, _____
TB | MARKERT

Schwandorf, _____
Stadt Schwandorf

Adrian Merdes

Oberbürgermeister Andreas Feller

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung	5
A.1 Anlass und Erfordernis	5
A.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.....	7
A.3.3 Naturschutzrecht	12
A.3.4 Wasserhaushalt.....	15
A.3.5 Denkmalschutz.....	16
A.3.6 Geogefahren	17
A.3.7 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	17
A.4 Änderung des Flächennutzungsplans.....	17
A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich	17
A.4.2 Nutzungsänderung	18
A.4.3 Flächenbilanz	18
B. Umweltbericht	19
C. Rechtsgrundlagen	20
D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	21

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die EDC European Excavator Design Center GmbH, kurz EDC GmbH ist eine 100%-ige deutsche Tochter des US-amerikanischen CATERPILLAR®-Konzerns. Die Firma stellt das weltweit einzige Entwicklungszentrum für CAT®-Mobilbagger der Serie M300 dar. In diesem werden Mobilbagger verschiedener Gewichtsklassen für den Weltmarkt vom ersten Entwurf bis zur Serienreife entwickelt, konstruiert, getestet und erprobt. Dazu gehören auch Bau und Erprobung von Prototypen. Vorserie und Serie laufen im Endmontagewerk in Frankreich von Band. Der Standort der EDC GmbH wurde zuletzt im Jahr 1997 von Untermarchenbach (Haag a.d. Amper) nach Wackersdorf verlegt. Dort hat das Unternehmen seitdem seinen Sitz im Innovationspark Wackersdorf auf dem ehemaligen Gelände der Wiederaufarbeitungsanlage Wackersdorf (WWA).

Der derzeitige Standort wird aus verschiedenen Gründen als suboptimal für die Anforderungen eines Fahrzeugentwicklungszentrums angesehen. Dazu gehört, dass es sich bei den aktuell bezogenen Gebäuden um Bestandsgebäude der ehemals geplanten WWA handelt. Dementsprechend sind die Räumlichkeiten nicht auf den Betrieb eines Fahrzeugentwicklungszentrums ausgelegt. Insbesondere das Gelände bietet nur wenig Platz für Testarbeiten, wodurch deutliche Einschränkungen bei der Erprobung bestehen. Für bestimmte Tests ist es notwendig, auf alternative Standorte in der näheren und weiteren Umgebung auszuweichen. Dies wird, neben der Tatsache, dass die genutzten Gebäude von einem ehemaligen Joint-Venture-Partner und aktuellen Wettbewerber angemietet werden, als kontraproduktiv für die erforderliche Geheimhaltung eines Fahrzeugentwicklungszentrums angesehen.

Aus den genannten Gründen strebt die EDC GmbH eine Verlegung ihres Standortes auf eine geeignetere Fläche an. Dazu wurde das Gelände der ehemaligen Tongrube im Gemeindeteil Klardorf als geeignet identifiziert. Der Standort, der zur großen Kreisstadt Schwandorf gehört, bietet durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Schwandorf Süd eine hervorragende Verkehrsanbindung und ist durch den teils dichten Bewuchs sehr gut gegen direkte Sicht geschützt. Er liegt also zentral und ist doch etwas abgelegen, wodurch er ideale Verhältnisse für ein Fahrzeugentwicklungszentrum bietet. Zudem befindet er sich nur etwa 14 Kilometer vom aktuellen Standort entfernt, sodass die bestehenden Mitarbeiter keine erheblichen Veränderungen ihrer Arbeitswege bewältigen müssen.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für das Fahrzeugentwicklungszentrum ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (30. FNP-Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

A.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Schwandorf der EDC GmbH eine Verlegung ihres Betriebsstandortes ermöglichen. Zielsetzung der Planung ist es die lokale Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze in der Stadt zu schaffen.

A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

A.3.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

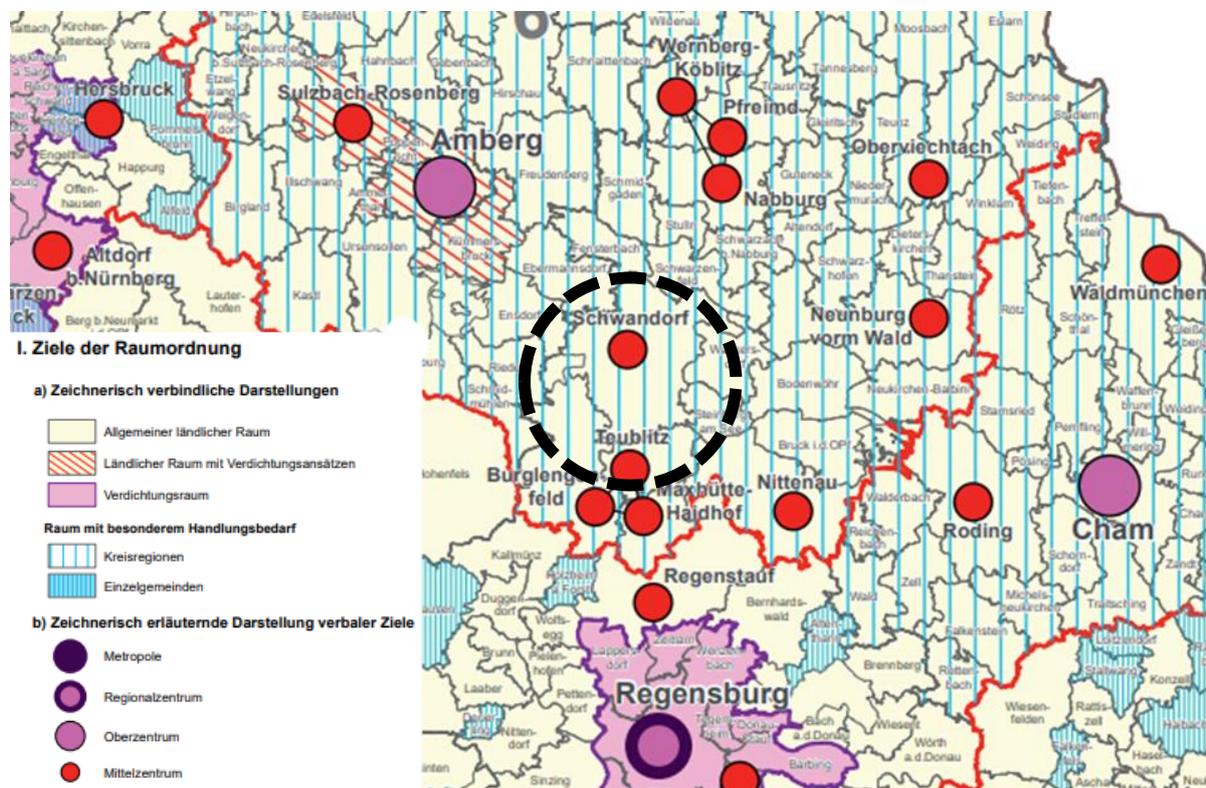


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022 – ohne Maßstab

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Stadt Schwandorf wird als Mittelzentrum deklariert. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Bebauungsplans einschlägig:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z 1.1.2]

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G. 1.1.3]
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. [G 1.1.3]
- **Demographischer Wandel**
- 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 Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. [G 1.2.1]
- **Wettbewerbsfähigkeit**
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]
- **Gebietskategorien**
- 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. [Z 2.2.3]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. [G 2.2.5]
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
 - - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,

- - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden. [G 2.2.5]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1.1]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - [...]
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Grün- den der Ortsbildgestaltung nicht angebonden werden kann
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - [...] [Z 3.3]
- 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 [G 5.1]

A.3.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

- Wie im vorherigen Kapitel dargelegt, enthält das LEP unter dem Ziel 3.3 das sogenannte „Anbindegebot“. Dies schreibt vor, dass neue Siedlungsflächen möglichst in der Nähe geeigneter Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen. Das geplante Vorhaben weist aufgrund der gewünschten Voraussetzungen (Testgelände für Prototypen) sowie Anforderungen (Immissionsschutz) keine direkte Anbindung an eine Siedlungseinheit auf.
- Im LEP ist für die vorliegenden Voraussetzungen eine Ausnahmen vom „Anbindegebot“ enthalten. So sind Ausnahmen zulässig, wenn „von Anlagen, die im Rahmen produzierender Gewerbebetriebe errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm, einschließlich Verkehrslärm – auf Wohngebiete ausgehen würden.“ In der vertieften Erläuterung der Ausnahme wird erläutert, dass die Voraussetzungen vorliegen, „wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst.“

- Das im Bebauungsplan enthaltende Vorhaben stellt eine Renn- oder Teststrecke für Kraftfahrzeuge als ständige Anlage gemäß Punkt 10.17.1 der 4. BImSchV dar. Es handelt sich demnach um eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage.
- Durch das Vorhaben ist von erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm auf umliegende Wohnnutzung auszugehen. Eine in Auftrag gegebene schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung hat die voraussichtlichen Schalleistungspegel der eingesetzten Mobilbagger auf dem Testgelände ermittelt. Nach Analyse des geplanten Betriebszenarios zeigt die Untersuchung, dass bei durchschnittlich vier Mobilbaggern mit einem angenommenen Schalleistungspegel von 103 dB(A) pro Bagger ein Gesamtschalleistungspegel von 109 dB(A) zu erwarten ist. Dieser Wert entspricht in etwa der Lautstärke eines Rockkonzerts oder einer Motorsäge.
- Um eine realistische Obergrenze für die Lärmemissionen zu ermitteln, wurde in der Machbarkeitsuntersuchung mit einer vereinfachten Punktschallquelle von $L_{wa}(T) = 120$ dB(A) in der Mitte des Rundkurses gerechnet. Unter dieser Annahme werden die Zielwerte der TA Lärm an den Immissionsorten IO 2 (allgemeines Wohngebiet im Westen) und IO 3 (Dorf- bzw. Mischgebiet im Norden) gerade so eingehalten. Der Abstand zum allgemeinen Wohngebiet beträgt etwa 1.400 m, wobei bereits eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn berücksichtigt ist. Der Abstand zum Dorf- bzw. Mischgebiet beträgt etwa 700 m. Auch wenn der tatsächliche Betrieb voraussichtlich unter $L_{wa}(T) = 120$ dB(A) liegen wird, verdeutlichen diese Werte die Notwendigkeit eines signifikanten Abstands zwischen dem geplanten Vorhaben und einer Wohnbebauung. Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz nur eingehalten werden können, da der Abstand zu den Immissionsorten vergleichsweise groß ist.
- Unter vereinfachter Annahme der oben genannten Abstände und der notwendigen Dimensionen des Vorhabens ist eine Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet im Stadtgebiet von Schwandorf nicht bzw. nur unter Zuhilfenahme immenser aktiver Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese Maßnahmen werden sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht als unverhältnismäßig angesehen, letzteres insbesondere aufgrund der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die zu berücksichtigende Vorbelastung der bestehenden Gewerbebetriebe bei einer Anbindung an ein Gewerbegebiet erschwert die Einhaltung zulässiger Immissionsobergrenzwerte in Wohngebieten zusätzlich.
- Aufgrund der beschriebenen Sachlage wird von der vierten Ausnahme des Anbindegebots Gebrauch gemacht.
-

- **BIV Wirtschaft**

- Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [G 1.1]
- Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden. [G 1.2]
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. [G 1.3]
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. [Z 1.4]

- Ursprünglich lag der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorranggebiet „t15 – Vorranggebiet Bodenschätze – Ton, westlich Steinberg“. Mit 30. Änderung des Regionalplans, die am 01.09.2024 in Kraft getreten ist, wurde das Gebiet als Vorranggebiet entlassen.

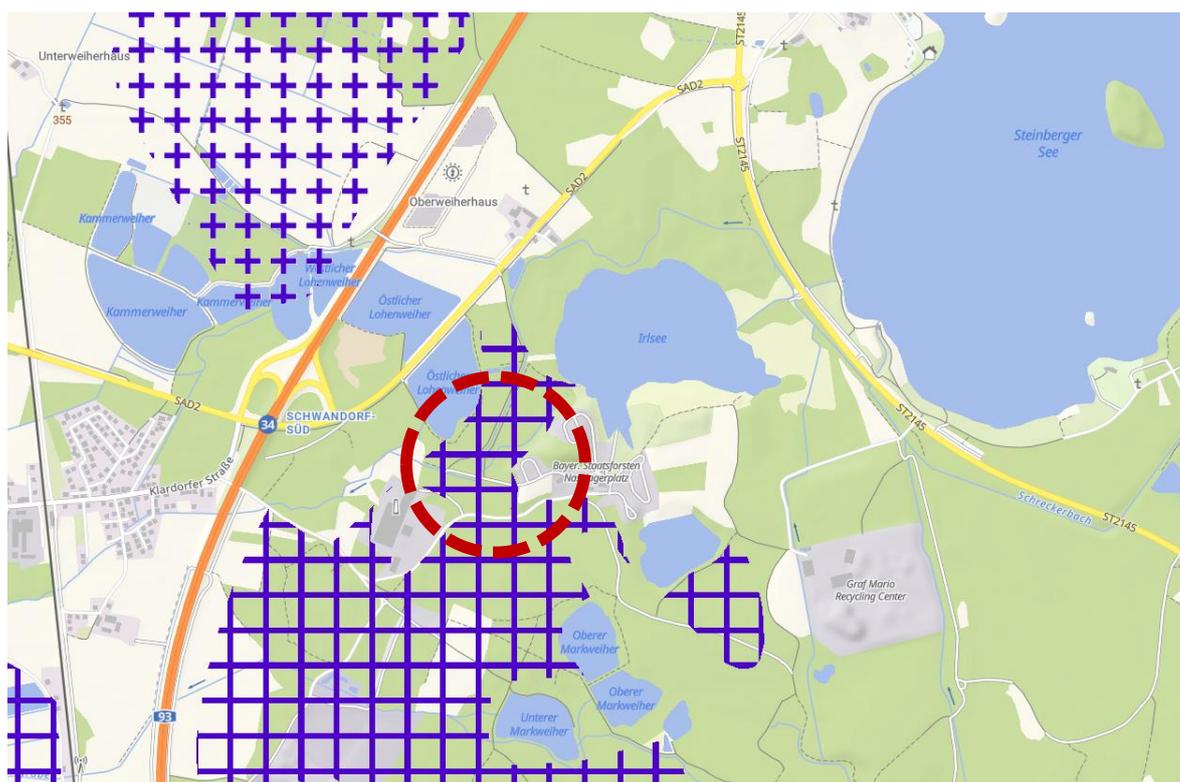


Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs sowie der Vorranggebiete(Gitterschraffur) und Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) für Bodenschätze - ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

A.3.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Katzdorfer Weihergruppe“ (LSG-00119.01) liegt ca. 1,6 km südwestlich des UR.

Etwa 2,2 km südwestsüdlich beginnt der große Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) mit dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.02).

Zirka 1,8 km nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Charlottenhofer Weihergebiet, Hirtlohweiher und Langwiedteiche“ (ID-Code Bayern) 6639-372.03.

Alle Schutzgebiete liegen mehr als 1,5 km entfernt, ebenso ist die Flächenversiegelung bzw. die Beseitigung von Biotopstrukturen durch das Bauvorhaben als gering einzustufen, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten sind.

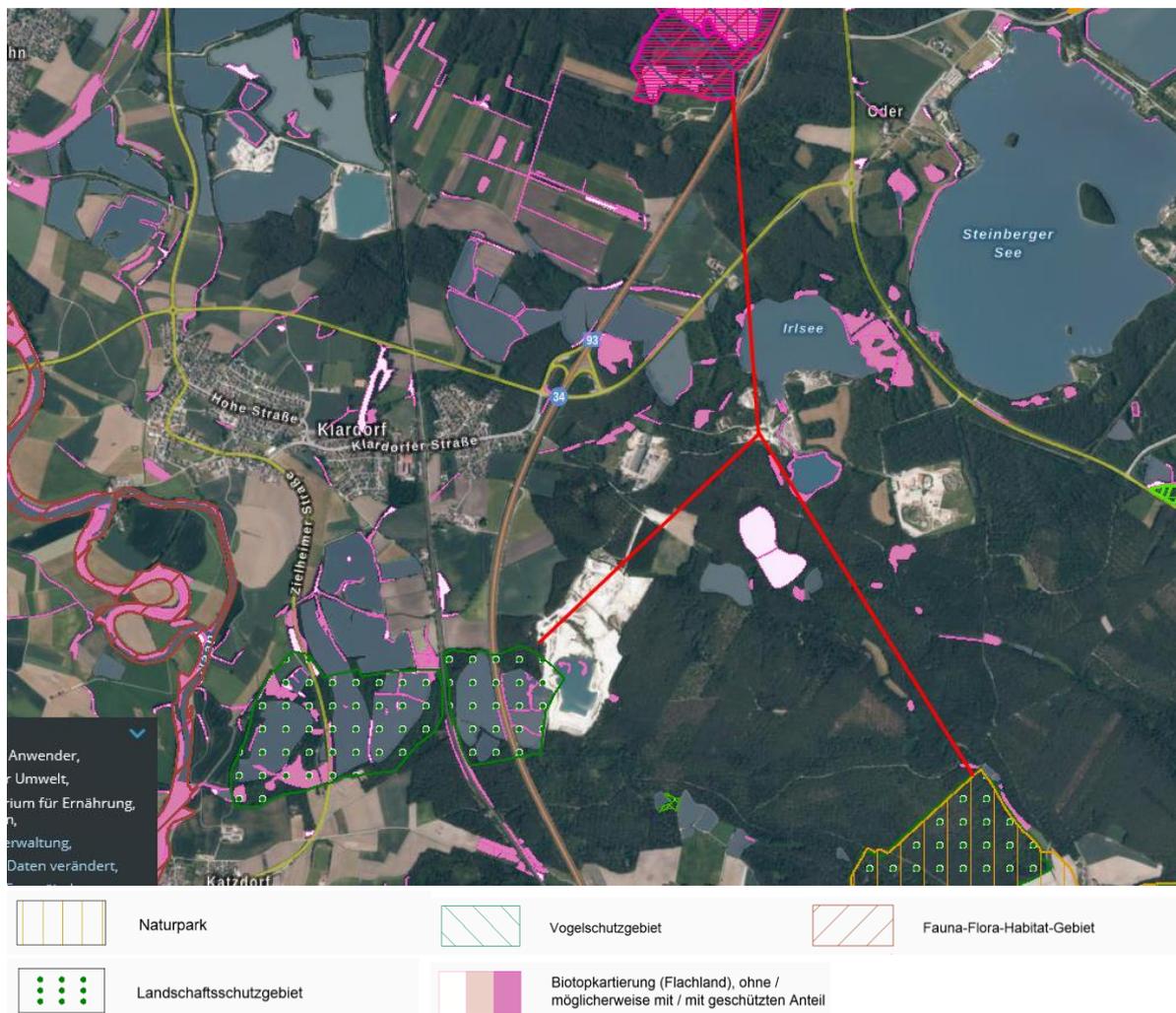


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabens – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des UR befinden sich kein amtlich kartiertes Biotop, es grenzen jedoch mehrere teilweise gesetzlich geschützten amtlich kartierte (§ 30 BNatSchG) Biotop unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zusätzlich hat ÖKON im Jahr 2019 mehrere Bereiche kartiert, wo geschützte Arten nach § 30 BNatSchG vorkommen.

Die nachfolgende Beschreibung stammt aus der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 2014:

Biotophaupt Nr. 6738-1119

Teilflächen 8 und 9

Im Nordosten grenzt ein Teil der Teilfläche 9 des gesetzlich geschützten Biotops „Gehölze und Röhrichte am Kranzlohgraben und Schreckerbach am südöstlichen und östlichen Ortsrand von Klardorf“ (6738-1119) am UR an. Die Teilflächen beinhalten die fortgeschrittene Verlandung eines Teiches. Schilf und Rohr-Glanzgrasprägen die Flächen, in denen die Wasserflächen fast vollständig überwachsen sind. Teilfläche liegt wenige Meter weiter Westlich der Teilfläche 9. Die beiden Teilflächen sind durch einen steilen, hohen Damm getrennt. In Teilfläche 8 säumt eine mittelalte Baumreihe aus Erle und Birke einen Graben. An den Seiten der Biotop kommen Gehölze (Erlen) auf. Vor allem in Teilfläche 9 liegt an Wildschweinsuhlen der Boden offen.

Biotophaupt Nr. 6738-1129

Teilflächen 1

Abbausee mit durchgehender Verlandung aus Flatter-Binsen. Am Ostufer wächst kleinflächig das Schilf. Vorgelagert ist eine Unterwasservegetation aus Rasen-Binse. Im Binsenröhricht stehen örtlich abgestorbene Bäume. Stellenweise ist Gehölzaufwuchs aus Grauweide und Hängebirke vorhanden.

Teilfläche 2

Ein bis 4 Meter breiter Graben mit steilen, offenliegenden oder mit Gehölzen bestandenen Böschungen ist auf der Sohle von einem 2 bis 3 Meter breiten Bestand an Flatterbinse mit Vorkommen von Sumpf-Straußgras umgeben. Im Wasser siedelt spärlich die Rasenbinse. Im Oberlauf ist das Bachbett völlig zugewachsen, partiell mit Schilf.

Teilflächen 3 und (4):

Verlandungsvegetation aus Flatterbinsen, Schilf und Rasen-Binsen in kleinen Buchten am Irlsee.

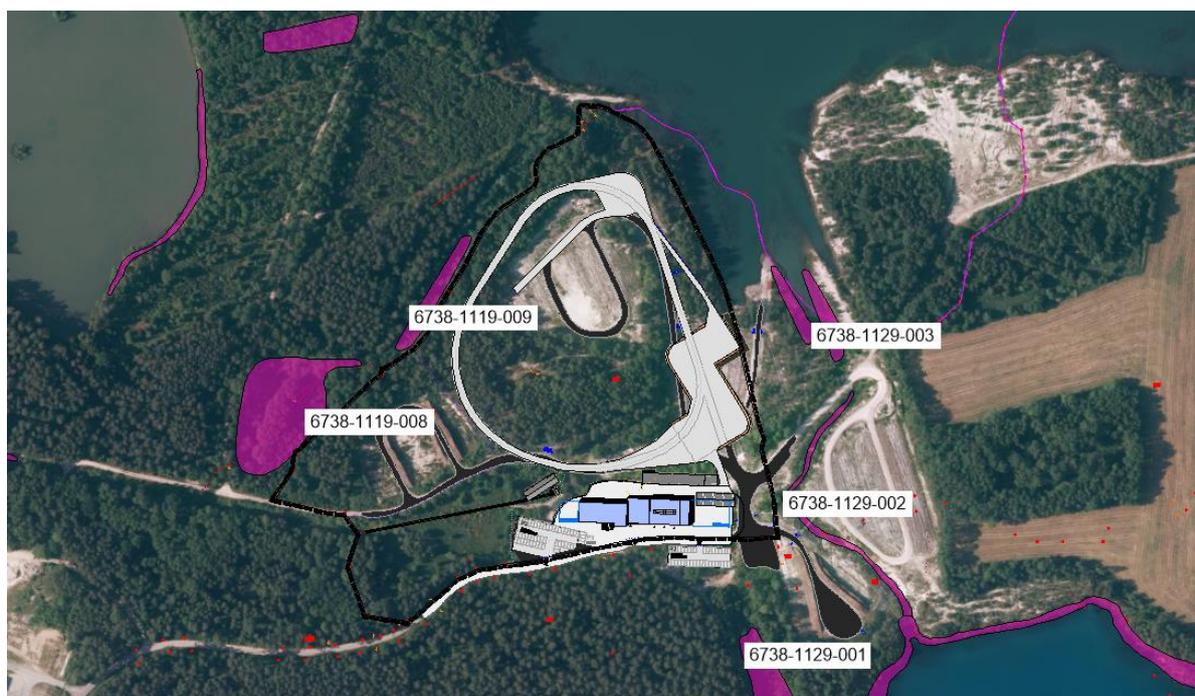


Abbildung 6: Amtlich kartierte Biotope im Nahbereich des UR – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

A.3.4 Wasserhaushalt

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Holzmasslager, existieren in den Bereichen wo das Holz gelagert wurde mehrere temporäre Gewässer in Form von Pfützen. Westlich des vorhandenen Wegs, welcher auf die Bergkuppe führt, verläuft parallel zum Weg ein zum Teil mit Wasser gefüllter Graben. Nördlich des Bestandsgebäude, in dem Bereich, wo das Gelände stärker ansteigt, liegt ein naturnahes Stillgewässer.

Außerhalb des UR im Norden bzw. Osten verläuft der Kranzlohrgraben (Gewässerkennzahl 147922). Ein Gewässer 3. Ordnung und sonstige. Die Kartierung aus dem Jahr 27.10.2015 ergab eine deutliche Veränderung (Bewertung 4). Nachfolgend sind die Ergebnisse der Gewässerstrukturkartierung für den Kranzlohrgraben aufgeführt:

Tabelle 1: Ergebnisse der Gewässerstrukturkartierung für den Kranzlohrgraben

Bewertung Gewässerbettstruktur	4
Bewertung Auestruktur	4
Bewertung Hauptparameter Linienführung	3
Bewertung Hauptparameter Verlagerungspotenzial	7
Bewertung Hauptparameter Entwicklungsanzeichen	4
Bewertung Hauptparameter Strukturausstattung	1
Bewertung Hauptparameter Retentionsraum	3
Bewertung Hauptparameter Uferstreifenfunktion	7
Bewertung Hauptparameter Entwicklungspotenzial	1
Gesamtbewertung	4

Im Norden des Geltungsbereichs liegt der Irlsee, aus dem in der Vergangenheit Wasser gepumpt wurde, um das gelagerte Holz zu befeuchten. Der Irlsee entstand aus der ehemaligen

„Schmidt-Bräu“-Tongrube und wurde erst vor einigen Jahren mit Grundwasser geflutet. Der Irlsee kann Richtung Lohweiher, Kranzlohrgraben und vermutlich zum unterhalb liegenden kleineren Baggersees überlaufen

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt deutlich höher als der Irlsee, sodass der Grundwasserflurabstand im Bereich der Gebäude ca. 7 m beträgt.

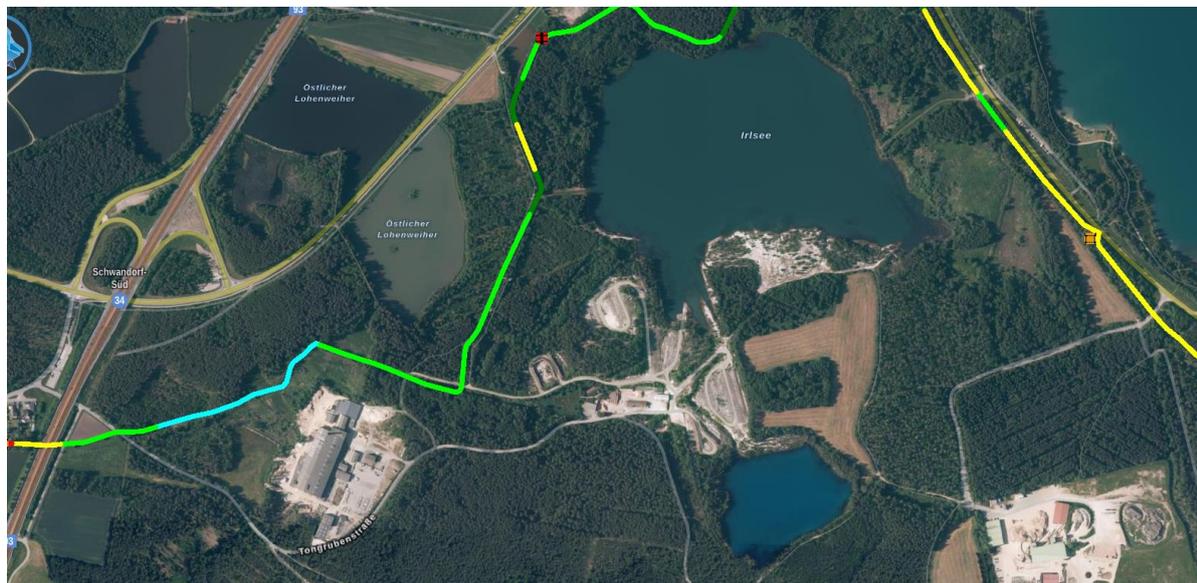


Abbildung 7: Gewässer im Nahbereich mit Gewässerstrukturkartierung – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

A.3.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im UR nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 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.

-
-
-

A.3.6 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

A.3.7 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Die Stadt Schwandorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010. Der Geltungsbereich wird dort als Waldfläche dargestellt. Ein kleinerer Bereich im Südwesten des Geltungsbereichs wird als Landschafts- und ortsrandprägende Grünfläche dargestellt. Der Großteil der Fläche ist zudem mit einer gezackten Linie umgeben, die die Darstellung für „Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ kennzeichnet.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fahrzeugentwicklungszentrum“ ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Daher wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

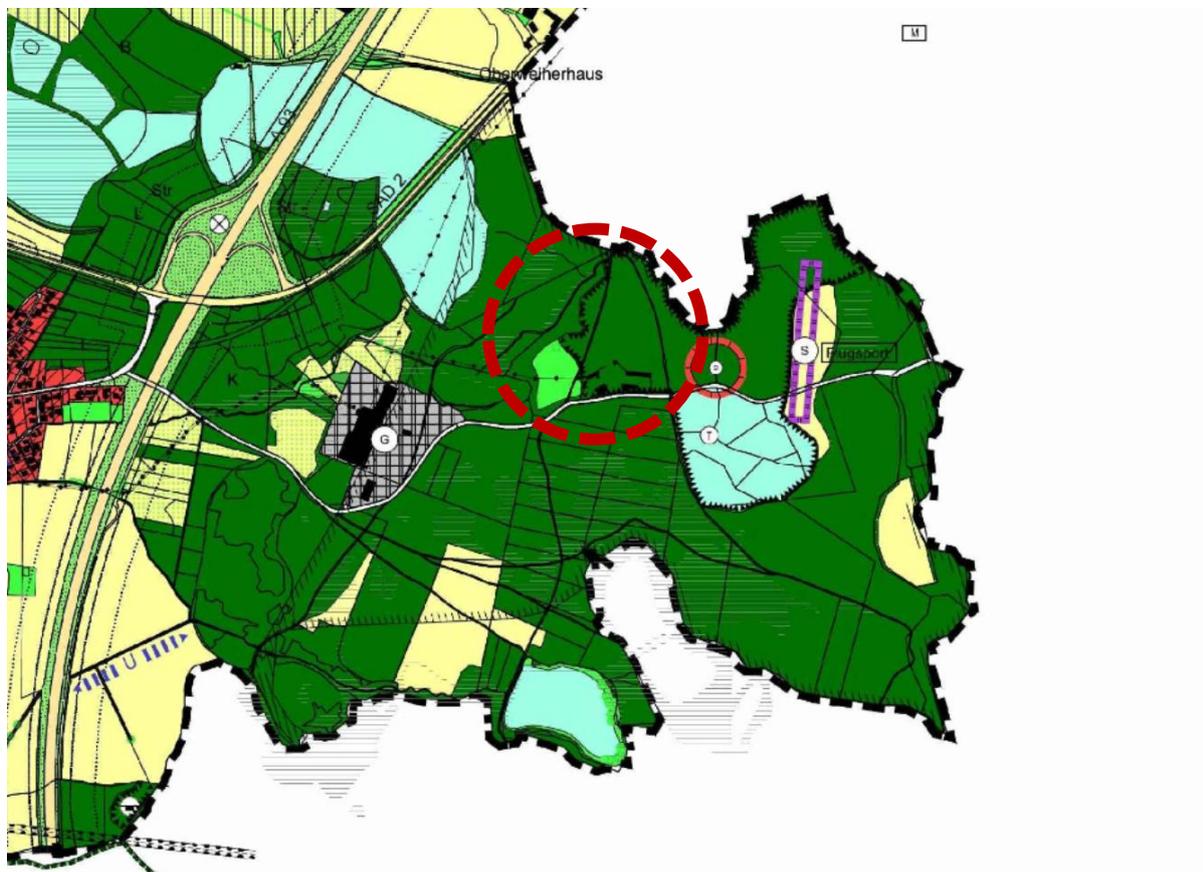


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 2010 – ohne Maßstab

A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke Fl. Nrn. 866, 868 (Tfl.), 868/10 (Tfl.), 872/4 (Tfl.) und 874, jeweils Gemarkung Klardorf. Der Umgriff beträgt ca. 6,7 ha.

Der westliche Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXIV Sondergebiet „Fahrzeugentwicklungszentrum“, im Zuge dessen die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt werden soll setzt eine Grünfläche fest. Diese ist bereits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Auch die Tongrubenstraße ist bereits im Flächennutzungsplan als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht für den vollständigen Bereich des Bebauungsplans erforderlich. Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne weichen voneinander ab.

A.4.2 Nutzungsänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung von Sonderbauflächen anstelle von Flächen für Wald.

A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Fläche für den Wald	66.578 m ²	0 m ²
Sonderbaufläche	0 m ²	66.578 m ²
Fläche gesamt	66.578 m²	66.578 m²

B. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Im Jahr 2019 hat das Büro ÖKON eine Umweltverträglichkeitsstudie und Umweltbericht erarbeitet, welche jedoch in diesem Jahr (2025), auf Grund des Alters > 5 Jahre, überarbeitet werden muss.

Für die vorliegende 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den angehängten Umweltbericht der Ökon GmbH verwiesen.

Der überarbeitete Umweltbericht 2025 wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Hinweis: Bei dem Umweltbericht handelt es sich um denselben wie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXIV Sondergebiet „Fahrzeugentwicklungszentrum“. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D. Quellen

- Vorhabenbeschreibung - EDC GmbH
- Layout mit Lageplan (Maßstab 1:1.000), Ansichten und Visualisierungen - Spitzner Projekt GmbH & Co. KG
- Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung und Luftbildauswertung zu Altstandorten und Altablagerungen - Envi Experts GmbH
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Ökon GmbH
- Umweltverträglichkeitsstudie - Ökon GmbH
- Kartierbericht - Ökon GmbH

E. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Karte mit Darstellung des Plangebiets – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022 – ohne Maßstab	7
Abbildung 3: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Stand 2022 – ohne Maßstab	11
Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs sowie der Vorranggebiete(Gitterschraffur) und Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) für Bodenschätze - ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabens – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	13
Abbildung 6: Amtlich kartierte Biotope im Nahbereich des UR – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	15
Abbildung 7: Gewässer im Nahbereich mit Gewässerstrukturkartierung – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	16
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 2010 – ohne Maßstab	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der Gewässerstrukturkartierung für den Kranzlohrgraben	15
Tabelle 2: Flächenbilanz	18

F. Verzeichnis der Anlagen

E5: Artenschutz und Umweltschutz

- Umweltbericht - Ökon GmbH