



**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**

**Entwurf vom 04.12.2025**

**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:** Jeroen Erhardt, Claudio Lenz, Adrian Merdes, Rainer Brahm

**Planstand Entwurf vom 04.12.2025**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB|MARKERT**

Schwandorf, \_\_\_\_\_  
**Stadt Schwandorf**

Adrian Merdes

Oberbürgermeister Andreas Feller

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Begründung.....</b>	<b>5</b>
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 .....	24
A.3.4 Wasserhaushalt.....	26
A.3.5 Denkmalschutz.....	27
A.3.6 Geogefahren .....	28
A.3.7 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans .....	28
A.4 Änderung des Flächennutzungsplans.....	29
A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	29
A.4.2 Nutzungsänderung .....	29
A.4.3 Flächenbilanz .....	29
<b>B. Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
<b>C. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>31</b>
<b>D. Quellen.....</b>	<b>31</b>
<b>E. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>33</b>
<b>F. Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

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 Wideraufarbeitungsanlage 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 geeigneter 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 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

### A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Schwandorf. Der zur Stadt Schwandorf gehörende Gemeindeteil Klardorf befindet sich in Richtung Westen jenseits der Autobahn 93 in etwa einem Kilometer Entfernung. Ebenfalls in Richtung Westen, in etwa 500 m Entfernung befindet sich die Plewa wärme & energie GmbH, ein Gewerbebetrieb der Systeme zur Wärme- und Energieversorgung herstellt. In etwa 750 m in Richtung Osten, bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Steinberg am See befindet sich ein Abbauunternehmen. Ansonsten ist die direkte Umgebung des Plangebietes weitestgehend geprägt durch Wald und verschiedene Gewässer, die ihren Ursprung in der ehemaligen Nutzung als Tongrubengelände haben. Zu diesen Gewässern gehören der östliche Lohenweiher im Nordwesten, der Irlsee im Nordosten sowie ein weiterer Weiher im Südosten des Plangebietes.

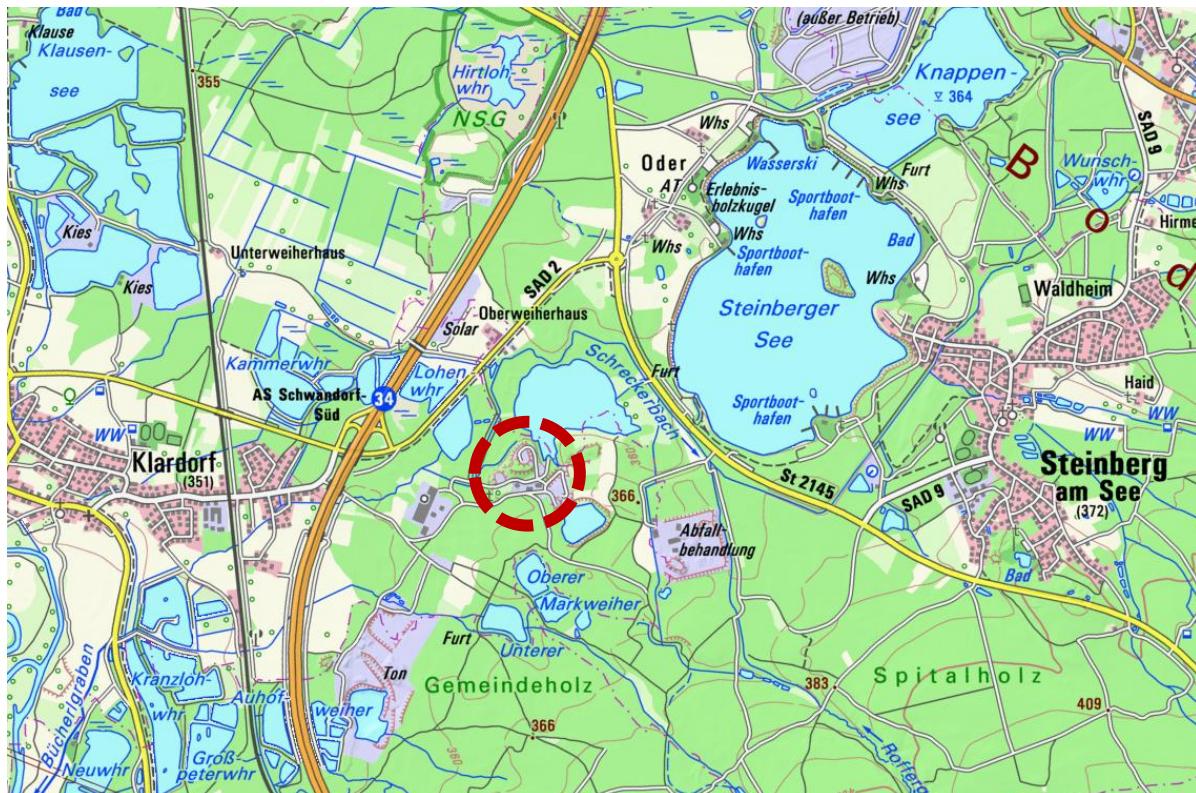


Abbildung 1: Topographische Karte mit Darstellung des Plangebietes – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

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

#### A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

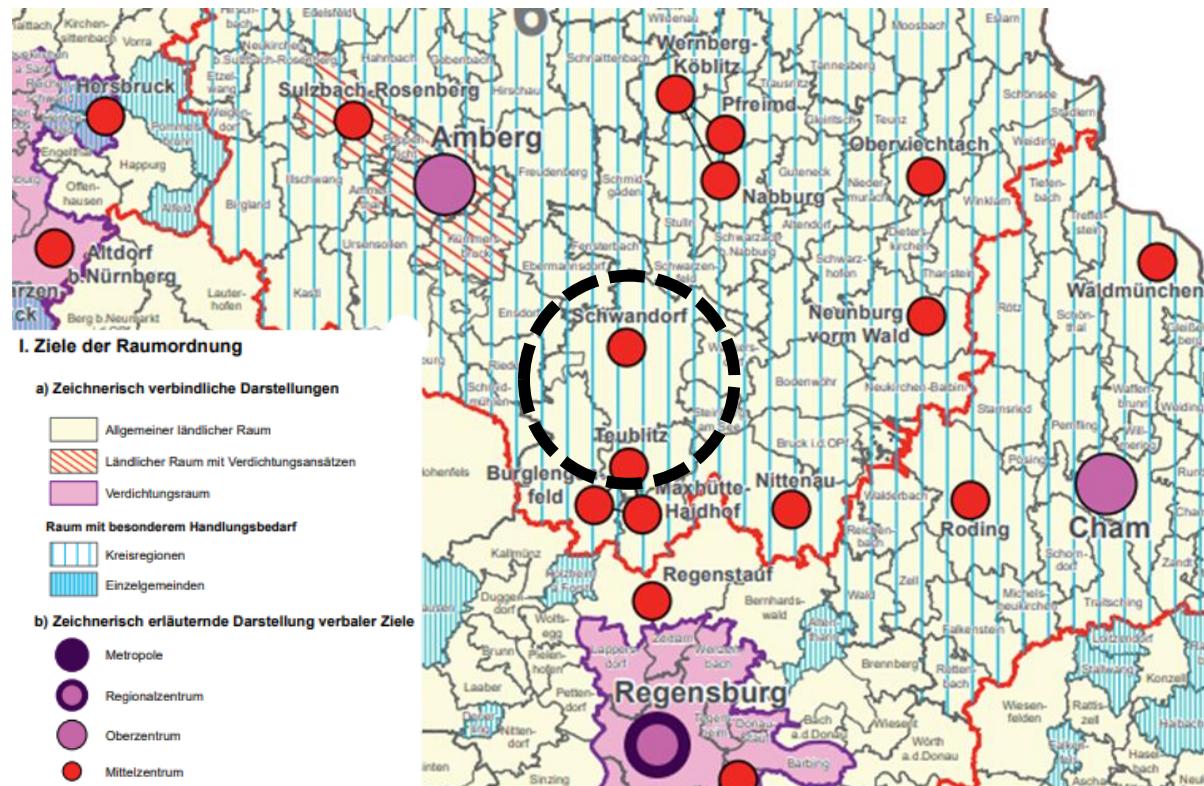


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022 – ohne Maßstab

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 raumbedeutenden 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 Teilläufen 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***
- Teilläufe mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilläufe, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilläufe 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 Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden 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.3.2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

#### **A.3.2.2.1 Einleitung**

Wie im vorigen Kapitel erläutert, enthält das LEP als Ziel 3.2 die Vorgabe, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist das sogenannte „Anbindegebot“ (LEP Ziel 3.3) zu berücksichtigen. Dies schreibt vor, dass neue Siedlungsflächen möglichst in der Nähe geeigneter Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen.

Die Stadt Schwandorf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und hat daher mögliche Potentiale der Innenentwicklung identifiziert und auf ihre Eignung untersucht. Darüber hinaus wurden die bestehenden Gewerbegebiete im Stadtgebiet auf eine mögliche Anbindung geprüft. Die Eignung der verschiedenen Standorte wird anhand der notwendigen Voraussetzen für das Vorhaben untersucht.

#### **A.3.2.2.2 Notwendige Grundvoraussetzungen des Vorhabens**

Grundstücksbemaßung:

Ziel ist eine Flächengröße von mindestens ca. 5 Hektar, um einschlägige Vorgaben an Teststrecken erfüllen zu können. Dabei werden verschiedene Kriterien berücksichtigt: Eine ebene Fahrstrecke, beidseitig mit Wendemöglichkeit (ca. 6 m breit); eine Fläche für Lenktests nach

ISO 5010 („Z-Kurs“) mit Anfahrtskorridor und Auslaufzonen; ein Lärmessplatz für Messungen nach Direktive 2000/14/EG; ein Rundkurs, der die geraden Fahrstrecken für Streckenfahrten einbindet, möglichst eben; eine Steigungstrecke mit definiertem Gradient; ein Bereich zum Baggern; ein Bürogebäude; eine Werkstatt sowie notwendige Stellplätze für Mitarbeiter. Aufgrund der Anforderungen ist eine rundliche Fläche erforderlich. Schmal zulaufende oder „schlauchförmige“ Flächen sind nicht geeignet. Das Sondergebiet im Bebauungsplan ist ca. 6 Hektar groß. Bei einer Fläche unter 5 Hektar erfüllt das Vorhaben die genannten Kriterien nicht.

**Immissionsschutz:**

Das Vorhaben muss ausreichende Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen gewährleisten, um das Überschreiten zulässiger Lärmimmissionen zu verhindern. Standorte die an Wohngebiete angrenzen sind nicht bzw. nur unter Zuhilfenahme immenser aktiver Schallschutzmaßnahmen möglich. Solche Maßnahmen sind sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht als unverhältnismäßig zu beurteilen, letzteres insbesondere aufgrund der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

**Schutzgebiete:**

Eine Überplanung von verschiedenen Schutz- oder Vorbehaltsgebieten durch das Vorhaben ist nicht möglich. Überprüft wurden deshalb Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, EU-Vogelschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturwälder, Geotope, Lärmschutzgebiete, kartierte Biotope, Ökoflächenkataster, Trinkwasserschutzgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Schutzgebiete werden als Ausschlusskriterium gewertet. Liegen derartige Schutzgebiete auf einem Standort vor, ist dieser für das Vorhaben ungeeignet.

**Erschließung:**

Zur Vermeidung von Zulieferverkehr bzw. Transport der Maschinen durch Ortsdurchfahrten, ist eine möglichst direkte Verkehrsanbindung an Autobahnen anzustreben.

**Diskretion:**

Da es sich um die Entwicklung von Prototypen handelt, sollte eine räumlich abgelegene Fläche gewählt werden, um eine Abschirmung zu ermöglichen.

**Zeitliche Gegebenheiten bzw. Verfügbarkeit:**

Die Umsetzung des Vorhabens soll zeitnah erfolgen. Flächen, die aufgrund aufwendiger, herzustellender Erschließungswege oder aufgrund anderer Belange mit umfangreichen Voruntersuchungen verbunden sind, sind entsprechend weniger geeignet. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Verfügbarkeit der Flächen. Wird keine Einigung mit Flächeneigentümern erzielt bzw. sind langwierige Verhandlungen zu erwarten, stehen die Flächen faktisch kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

### A.3.2.2.3 Überprüfung der Innenentwicklungs potenziale (LEP Ziel 3.2)

Vier Flächen, welche der folgenden Abbildung zu entnehmen sind, kommen für eine Innenentwicklung theoretisch in Frage.

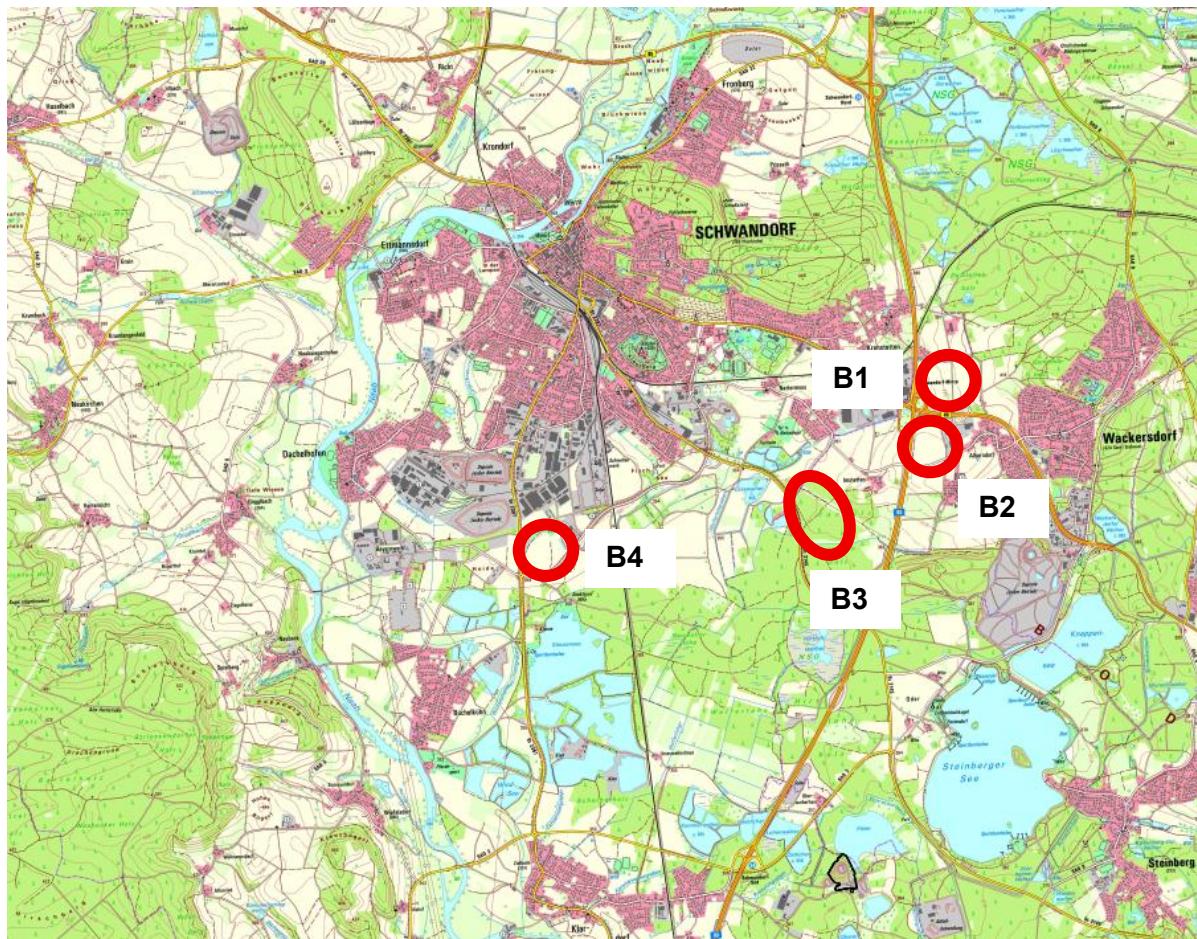


Abbildung 3: Übersichtslageplan Standorte ohne Maßstab; Kartengrundlage: eigene Bearbeitung nach Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

#### i. Mögliches Innenentwicklungs potential (1)

##### **Bebauungsplan „Am Richtfeld“ des Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet an der A 93**

Der Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 5 ha als Gewerbegebiet aus. Die Form des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist rundlich und nicht schmal zulaufend oder „schlauchförmig“. Eine gute Verkehrsanbindung ist vorhanden. Betrachtet man diese Aspekte würde sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügen. Der Bebauungsplan gibt jedoch eine innenliegende Straßenverkehrsfläche sowie Baugrenzen vor, die die Nutzbarkeit der Fläche für die notwendigen Voraussetzungen des Vorhabens unbrauchbar macht. Die Änderung des Bebauungsplans wäre zwar theoretisch in einem Änderungsverfahren möglich, aus dem Bebauungsplan kann jedoch anhand der Aufteilung in 3 Gewerbegebäuden die Zielsetzung abgeleitet werden mehrere „kleinere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Das Vorhaben des Fahrzeugentwicklungszentrums widerspricht dieser Zielsetzung. Die bauplanungsrechtlichen Regelungen stehen dem Vorhaben entgegen. Innerhalb des Bebauungsplans sind zudem bereits ca. 1 ha für den TechCampus des Landkreises Schwandorf verplant, die

Flächenverfügbarkeit daher weiter eingeschränkt, wodurch eine Fläche von unter 5 ha verbleiben. Das Vorhaben würde demnach von den notwendigen Dimensionen nicht in das Gewerbegebiet hineinpassen. Die Lage der Fläche ist im Hinblick auf die Verkehrsanbindung positiv zu bewerten, allerdings ist die Fläche auch offen einsehbar. Zur Wahrung von Betriebsgeheimnissen im Fahrzeugentwicklungsprozess wären daher umfassende Maßnahmen zur Sichtabschottung erforderlich.

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Südosten sowie im Westen liegt bereits eine Vorbelastung in Bezug auf Immissionen wie Lärm vor. Darüber hinaus verfügt der Bebauungsplan über eine Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen (tags  $L_{EK}$ : 65 dB(A) / nachts  $L_{EK}$  50 dB(A) / m<sup>2</sup>). Die notwendigen Anforderungen an den Schallschutz sind ggf. nicht mit den vom Vorhaben ausgehenden Immissionen vereinbar. Eine Planung könnte zu zusätzlichen aufwendigen Maßnahmen und Lärmkonflikten führen.

Ergebnis: Innenentwicklungs potenzial ist nicht verfügbar bzw. geeignet.



Abbildung 4: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungs potenzials (1)

## ii. Mögliches Innenentwicklungs potenzial (2)

### Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 – Südöstlich der Autobahnanschlussstelle Schwandorf-Mitte

Die ca. 9 ha große Fläche wird im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan für den Bereich existiert nicht. Die Form des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht schmal zulaufend oder „schlauchförmig“. Die Lage der Fläche ist im Hinblick auf die Verkehrsanbindung positiv zu bewerten, allerdings ist die Fläche auch offen einsehbar. Zur Wahrung von Betriebsgeheimnissen im Fahrzeugentwicklungsprozess wären daher umfassende Maßnahmen zur Sichtabschottung erforderlich. Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe im Nordwesten sowie im Osten liegt bereits eine Vorbelastung in Bezug auf Immissionen wie Lärm vor. Diese werden durch den im Norden ausgewiesenen Bebauungsplan „Am Richtfeld“ zukünftig verstärkt. Die notwendigen Anforderungen an den Schallschutz könnten mit den vom Vorhaben ausgehenden Immissionen nicht vereinbar sein.

Die Umsetzung des Vorhabens soll zeitnah erfolgen. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Zweckverbandes. Die Abgabebereitschaft der Eigentümer ist derzeit nicht vorhanden. Von einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit ist daher nicht auszugehen.

Ergebnis: Das Innenentwicklungspotenzial bzw. die Reservefläche aus dem FNP ist nicht verfügbar bzw. geeignet.

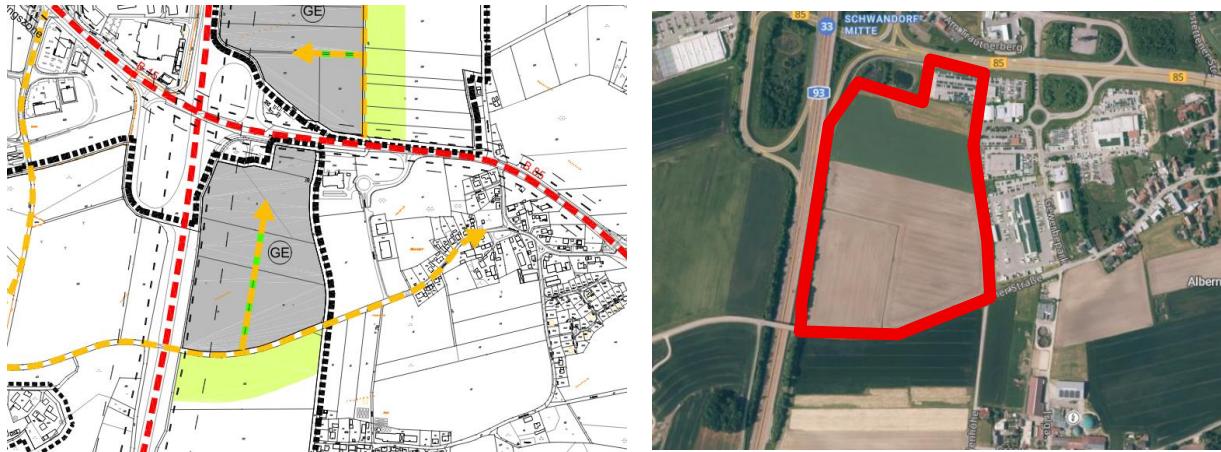


Abbildung 5: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (2)

### iii. Mögliches Innenentwicklungspotenzial bzw. Reservefläche aus dem FNP (3)

#### Zweckverband interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 – Südwestlich der Autobahnanschlussstelle Schwandorf-Mitte

Die ca. 38 ha große Fläche wird im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 als Industriegebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan für den Bereich existiert nicht. Die Form des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht schmal zulaufend oder „schlauchförmig“. Die Autobahnbindung in Richtung Nordosten soll über eine neu geplante Straße erfolgen. Die Erschließung ist derzeit jedoch noch nicht vorhanden. Die Verwirklichung der geplanten Erschließung wird voraussichtlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Ebenso erfordern naturschutzfachliche Belange voraussichtlich eine verlängerte Planungsphase, da es sich um eine vollständig mit Bäumen bewachsene Waldfläche handelt, die bis auf ca. 100 m an das Naturschutzgebiet Hirtenlohweiher heranrückt. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen gegenwärtig nicht gegeben. Die Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Eigentum des Zweckverbandes. Vor diesem Hintergrund kann das konkrete Vorhaben des Fahrzeugentwicklungszentrums auf den betreffenden Flächen kurz- bis mittelfristig nicht umgesetzt werden.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als GI dargestellt. Ein GI dient vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund eines bestimmten Maßes an Umweltbelastungen unzulässig sind. Zu den Umweltbelastungen gehören neben dem Lärm vor allem Luftschaadstoffe, Staub und Gerüche. Das geplante Vorhaben wäre auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Das GI soll demnach vorwiegend für andere Betriebe vorgehalten werden.

Ergebnis: Das Innenentwicklungspotenzial bzw. die Reservefläche aus dem FNP ist nicht verfügbar bzw. geeignet.

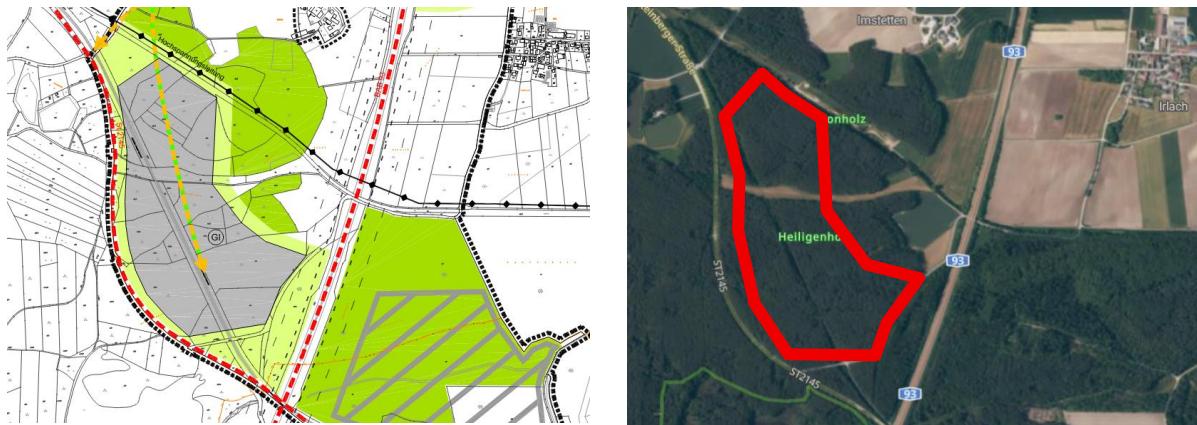


Abbildung 6: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (3)

**iv. Mögliches Innenentwicklungspotential bzw. Reservefläche aus dem FNP (4)**

**Süden von Schwandorf, zwischen Regensburger Straße und Hans-Kraus-Allee**

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan für den freien Bereich existiert nicht. Östlich grenzt der Bebauungsplan „Bellstraße“ an, nördlich der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“.

Die unbebaute, im FNP dargestellte Fläche weist etwa 10 ha auf. Die Form der Reservefläche im Flächennutzungsplan ist rundlich und nicht schmal zulaufend oder „schlauchförmig“. Die Autobahn ist in Richtung Süden über etwa 5 km Fahrtstrecke auf Staatsstraßen erreichbar. Es sind Ortsdurchfahrten zu queren, sodass sich die Anbindung weniger geeignet darstellt.

Die Darstellung im FNP erfolgt als GE m.E., also als Gewerbegebiet mit Einschränkungen. Die Einschränkungen beziehen sich auf die zulässigen Lärmimmissionen. Die beiden angrenzenden Bebauungspläne verfügen über eine Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen in den Gewerbegebieten (BP Industriegebiet Süd= tags  $L_{EK}$ : 60 dB(A) / nachts  $L_{EK}$  50 dB(A)/ m<sup>2</sup>; BP Bellstraße = tags  $L_{EK}$ : 60 dB(A) / nachts bis zu  $L_{EK}$  50 dB(A)/ m<sup>2</sup>). Erfahrungsgemäß sind die notwendigen Anforderungen an den Schallschutz nicht mit den vom Vorhaben ausgehenden Immissionen vereinbar. Eine Planung würde zu zusätzlichen aufwendigen Maßnahmen und Lärmkonflikten führen.

Die Reservefläche liegt nahe dem Stadtgebiet von Schwandorf. Vorwiegend sollen an dieser Stelle örtlichen Betrieben Erweiterungs- oder Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben werden. Eine Interaktion mit den umliegenden Gewerbebetrieben wird gewünscht, um Synergien nutzen zu können. Vorbild dafür ist der angrenzende Bebauungsplan „Bellstraße“. Das Vorhaben des „Fahrzeugentwicklungszentrums“ steht dieser Zielsetzung entgegen, da eine abgelegene bzw. abgeschottete Fläche gesucht wird, um eine angemessene Diskretion zu gewährleisten. Zudem ist die Fläche ebenfalls gut einsehbar, sodass auch hier entsprechende Maßnahmen zur Sichtabschottung erforderlich wären.

Ergebnis: Das Innenentwicklungspotenzial bzw. die Reservefläche aus dem FNP ist nicht verfügbar bzw. geeignet.



Abbildung 7: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (4)

#### A.3.2.2.4 Überprüfung der Anbindungspotenziale (LEP Ziel 3.3)

Sieben Flächen, welche der folgenden Abbildung zu entnehmen sind, kommen für eine Anbindung theoretisch in Frage.

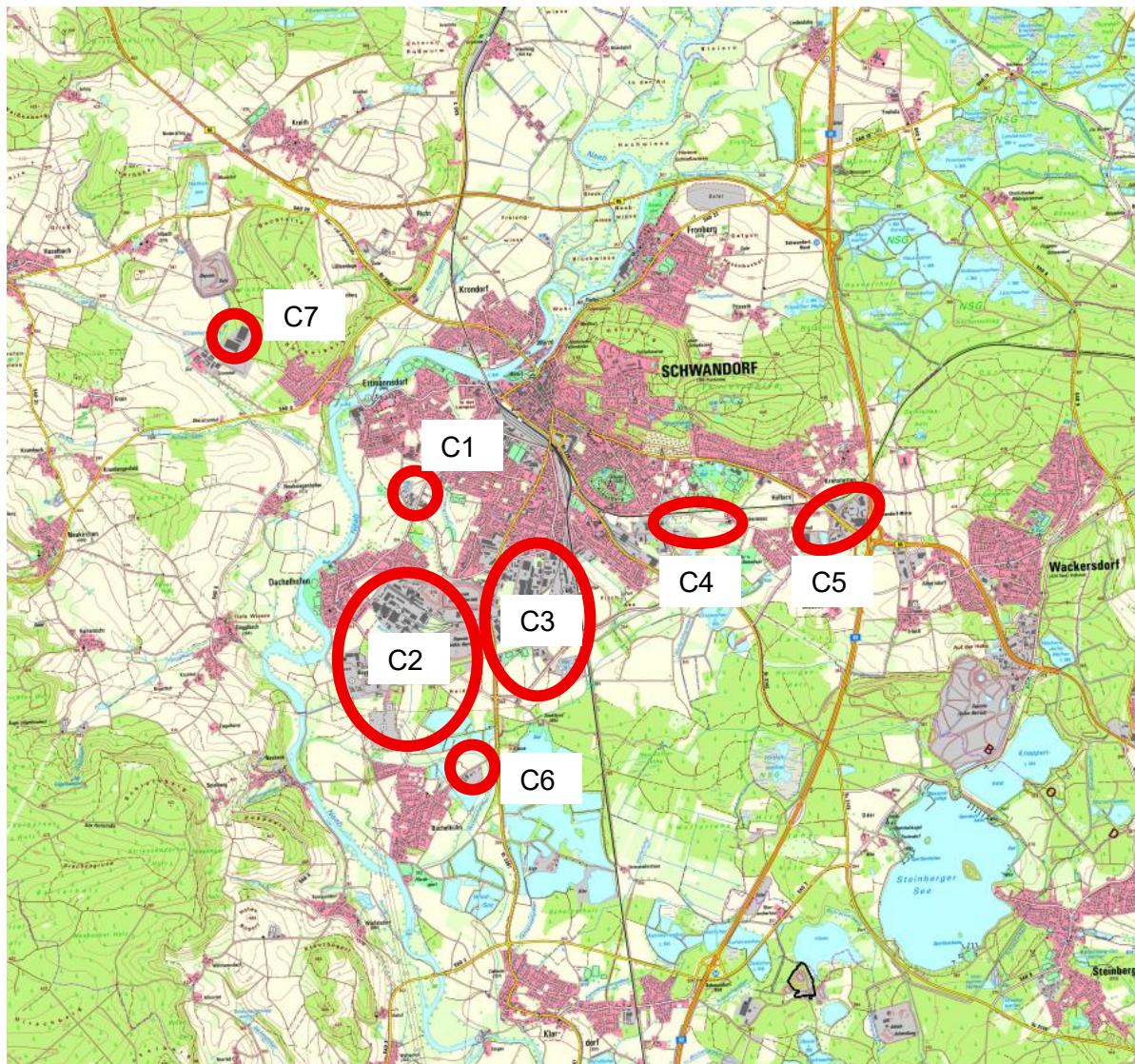


Abbildung 2: Übersichtslageplan Standorte ohne Maßstab; Kartengrundlage: eigene Bearbeitung nach Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

##### i. Mögliche Anbindung (1)

###### Dachelhofer Straße

Eine Anbindung an das Gewerbegebiet in Richtung Westen ist aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab nicht möglich. Der Bereich in Richtung Osten wird als Naherholungsgebiet genutzt und ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Unter Berücksichtigung der benötigten Flächengröße würde das Vorhaben sehr nah an Wohngebiete heranrücken. Eine Umsetzung des Vorhabens wäre daher aus Immissionsschutzgründen nicht möglich.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.



Abbildung 8: Darstellungen einer möglichen Anbindung (1)

## ii. Mögliche Anbindung (2)

### Gewerbegebiete Südlich von Schwandorf, Westlich der Regensburger Straße

Eine Anbindung ist aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab nicht möglich.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.

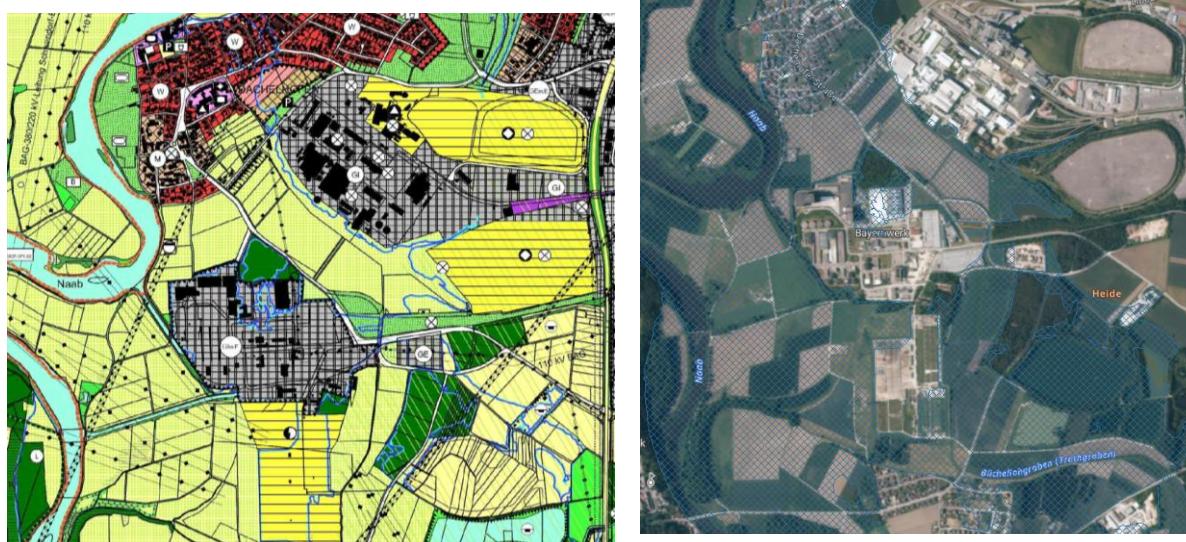


Abbildung 9: Darstellungen einer möglichen Anbindung (2)

## iii. Mögliche Anbindung (3)

### Gewerbegebiete Südlich von Schwandorf, Östlich der Regensburger Straße

Die südlichste im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche ist zur Zeit noch nicht bebaut und wurde als Innenentwicklungspotential bzw. Reservefläche bereits betrachtet. Eine Anbindung an eine Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan erfüllt nicht die Vorgaben des Anbindungsgebots. Eine weitere Anbindung in Richtung Süden ist daher nicht möglich.

Darüber hinaus sind die Flächen teilweise bereits bebaut. Es befindet sich ein Parkplatz für das Naturbad Klausensee und ein landwirtschaftliches Gebäude in dem Bereich. Im Bereich des Parkplatzes ist ein Biotop vorhanden. Darüber hinaus verläuft eine Hochspannungsleitung durch die Fläche. Die mögliche Fläche ist daher nur eingeschränkt nutzbar. Bei Umsetzung des Vorhabens würde dieses bis auf ca. 200 m an die Seeklause (Restaurant am Klausensee) heranrücken. Der Bereich um den Klausensee dient der Naherholung. Es sind ein Hotel und Ferienhäuser geplant.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich bzw. entspricht nicht den Zielsetzungen.

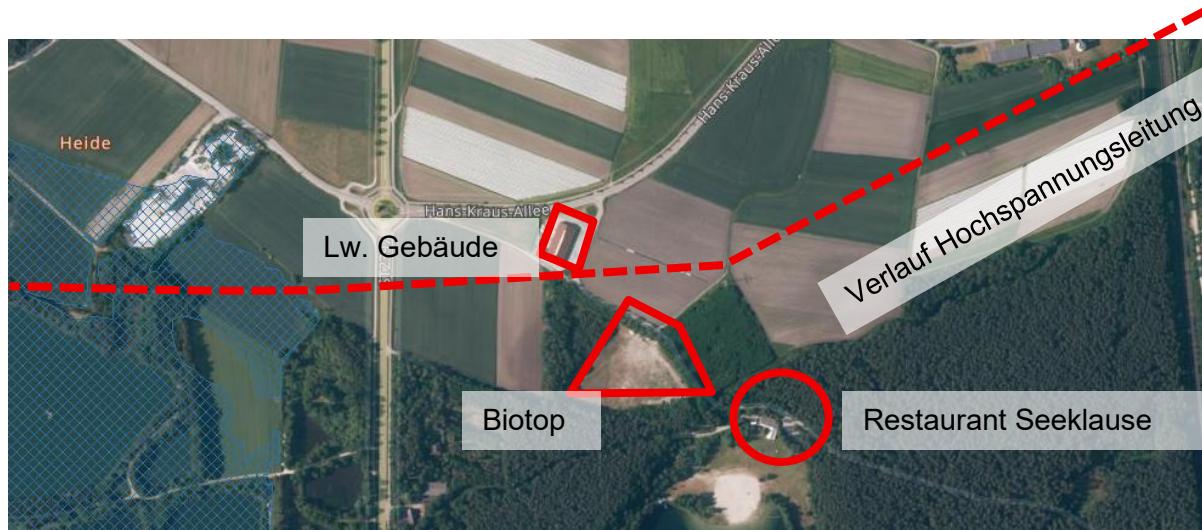


Abbildung 10: Darstellungen einer möglichen Anbindung (3)

#### iv. Mögliche Anbindung (4)

##### Hoher-Bogen-Straße

Eine mögliche Anbindung wird durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen stark eingeschränkt. Die verbleibende Fläche ist zu klein bzw. ungünstig geformt, um das Vorhaben realisieren zu können. Unter Berücksichtigung der benötigten Flächengröße würde das Vorhaben sehr nah an

Wohngebiete heranrücken. Eine Umsetzung des Vorhabens wäre daher auch aus Immissionschutzgründen nicht möglich.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.

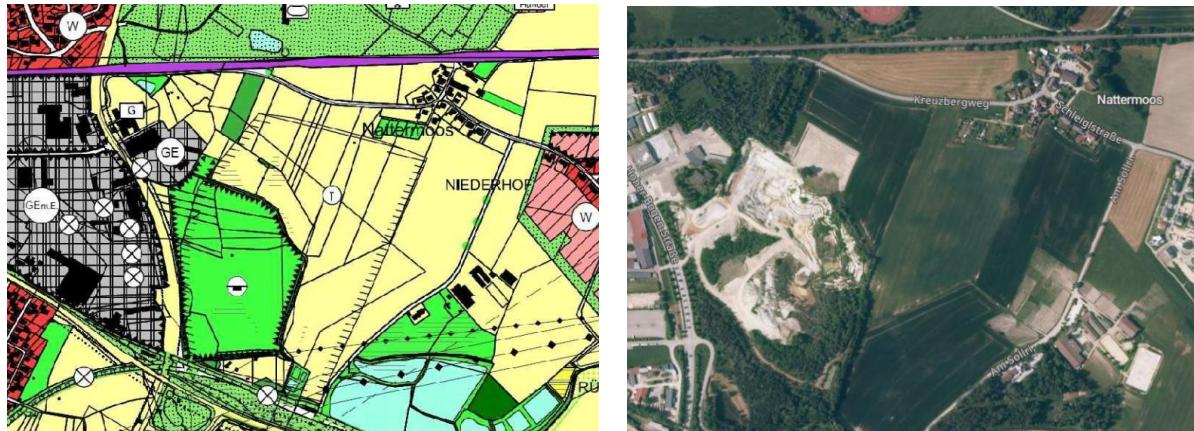


Abbildung 11: Darstellungen einer möglichen Anbindung (4)

#### v. Mögliche Anbindung (5)

##### Industriegebiet Ahornhof

Die verbleibende Fläche ist zu klein bzw. ungünstig geformt, um das Vorhaben realisieren zu können. Unter Berücksichtigung der benötigten Flächengröße würde das Vorhaben sehr nah an Wohngebiete heranrücken. Eine Umsetzung des Vorhabens wäre daher aus Immissionschutzgründen nicht möglich.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.

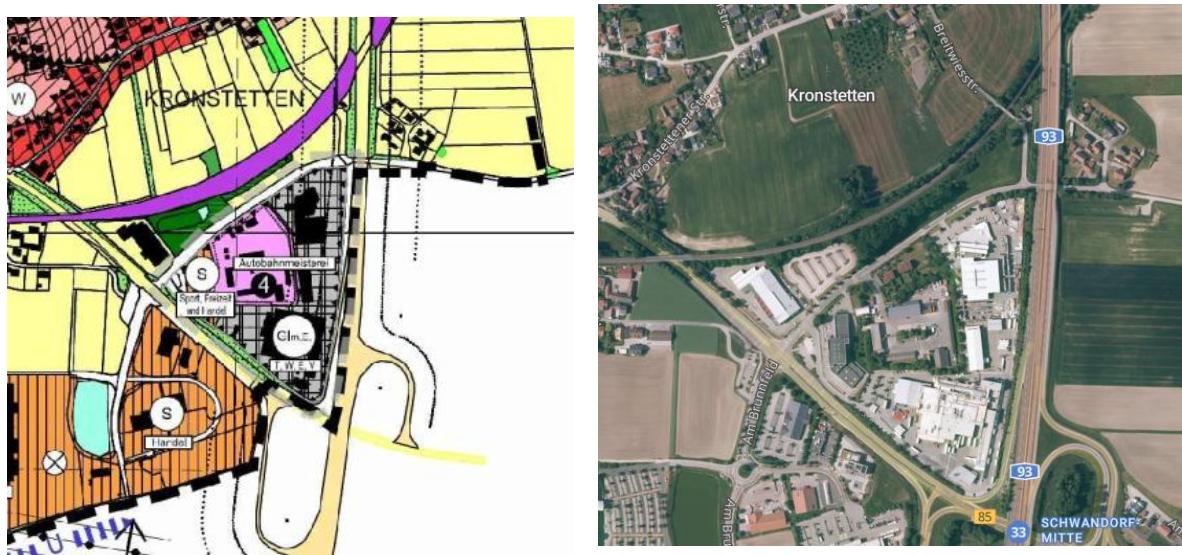


Abbildung 12: Darstellungen einer möglichen Anbindung (5)

**vi. Mögliche Anbindung (6)**

**Büchelkühn**

Eine Anbindung ist aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab nicht möglich.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.



Abbildung 13: Darstellungen einer möglichen Anbindung (6)

**vii. Mögliche Anbindung (7)**

**Sitzenhof**

Eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Osten würde unter Berücksichtigung der benötigten Flächengröße sehr nah an Wohngebiete heranrücken. Eine Umsetzung des Vorhabens wäre daher aus Immissionsschutzgründen wohl nicht möglich.

In Richtung Südwesten wird das bestehende Gewerbegebiet durch den Haselbach und an diesem verlaufenden Biotop von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt. In Richtung Nordwesten erfolgt eine Trennung durch den Sitzenhofweiher, der ebenfalls von Biotopen umgeben ist. Ob eine Anbindung unter diesen Voraussetzungen möglich ist, oder die Elemente eine räumliche Trennung erzeugen kann nicht abschließend beurteilt werden.

Die Autobahn ist in Richtung Nordosten über etwa 10 km Fahrtstrecke auf Staatsstraßen bzw. Bundesstraßen erreichbar. Die Strecke verläuft dabei mitten durch den Ortsteil Ettmannsdorf, der Aufgrund des notwendigen Anlieferverkehrs beeinträchtigt würde.

Das Gewerbegebiet beinhaltet ausschließlich einen Gewerbebetrieb der Firma Horsch. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit in der Umgebung nur für die Firma Horsch möglich. Das konkrete Vorhaben des Fahrzeugentwicklungszentrums kann daher auf diesen Flächen nicht umgesetzt werden.

Ergebnis: Eine Anbindung des Vorhabens an das Gewerbegebiet ist nicht möglich.



Abbildung 14: Darstellungen einer möglichen Anbindung (7)

#### A.3.2.2.5 Resultat

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 Ausnahme 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. An dem vorhandenen Standort können die Anforderungen an den Immissionsschutz nur eingehalten werden, da der Abstand zu den Immissionsorten vergleichsweise groß ist. Andere Standorte stehen, wie oben beschrieben nicht zur Verfügung.

Aufgrund der beschriebenen Sachlage wird von der vierten Ausnahme des Anbindegebots Gebrauch gemacht.

### A.3.2.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

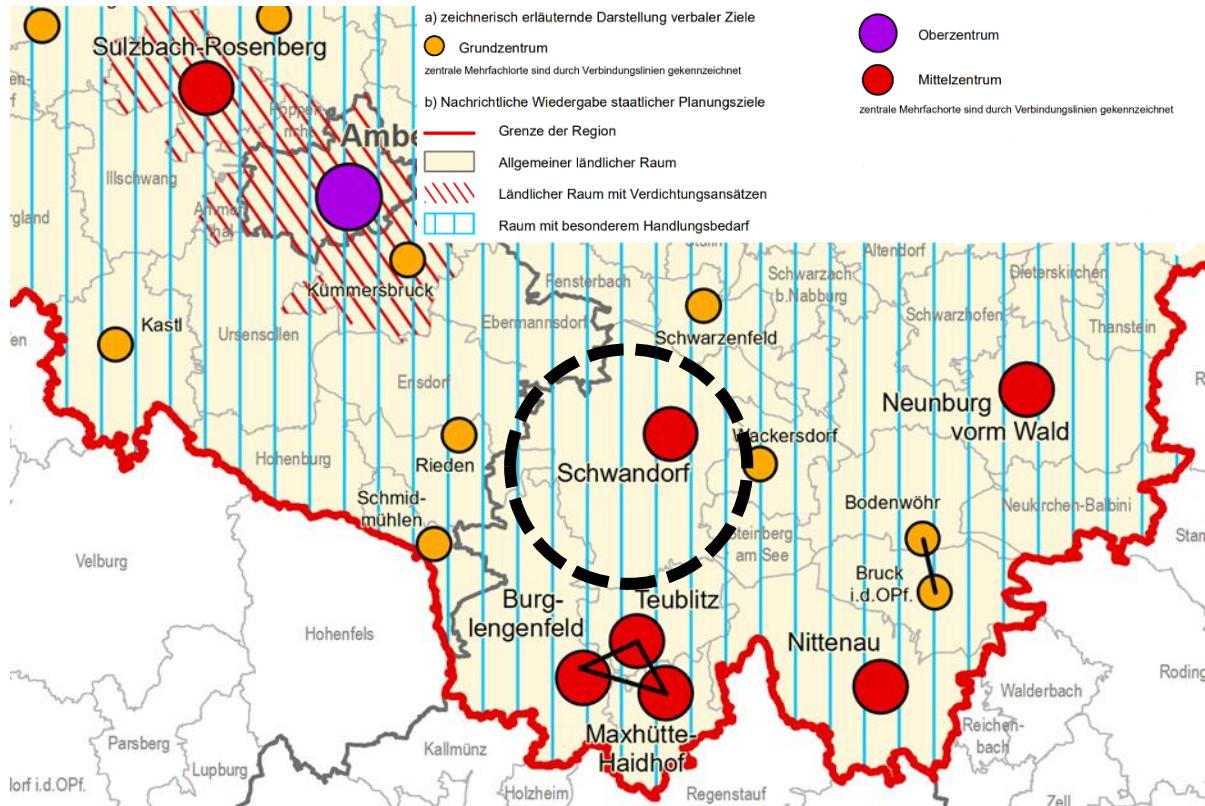


Abbildung 15: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Stand 2022 – ohne Maßstab

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Oberpfalz Nord vom 01. Februar 1989 mit seinen verbindlichen Änderungen (letzte Änderung: 27. Änderung in Kraft seit 01.06.2018), stellt das Stadtgebiet Schwandorf als Mittelzentrum dar.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **A1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilläufe soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmisse 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. [G 1.2]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [Z 1.3]
- In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden. [G 3.1]

- **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 Bodenschätz – Ton, westlich Steinberg“. Mit 30. Änderung des Regionalplans, die am 01.09.2024 in Kraft getreten ist, wurde das Gebiet als Vorranggebiet entlassen. Durch die Tätigkeiten in der angrenzenden Vorrangfläche für Tonabbau können allerdings Immissionswirkungen (Lärm, Staub, Erschütterungen etc.) entstehen und auf das Gebiet einwirken.<sup>1</sup>

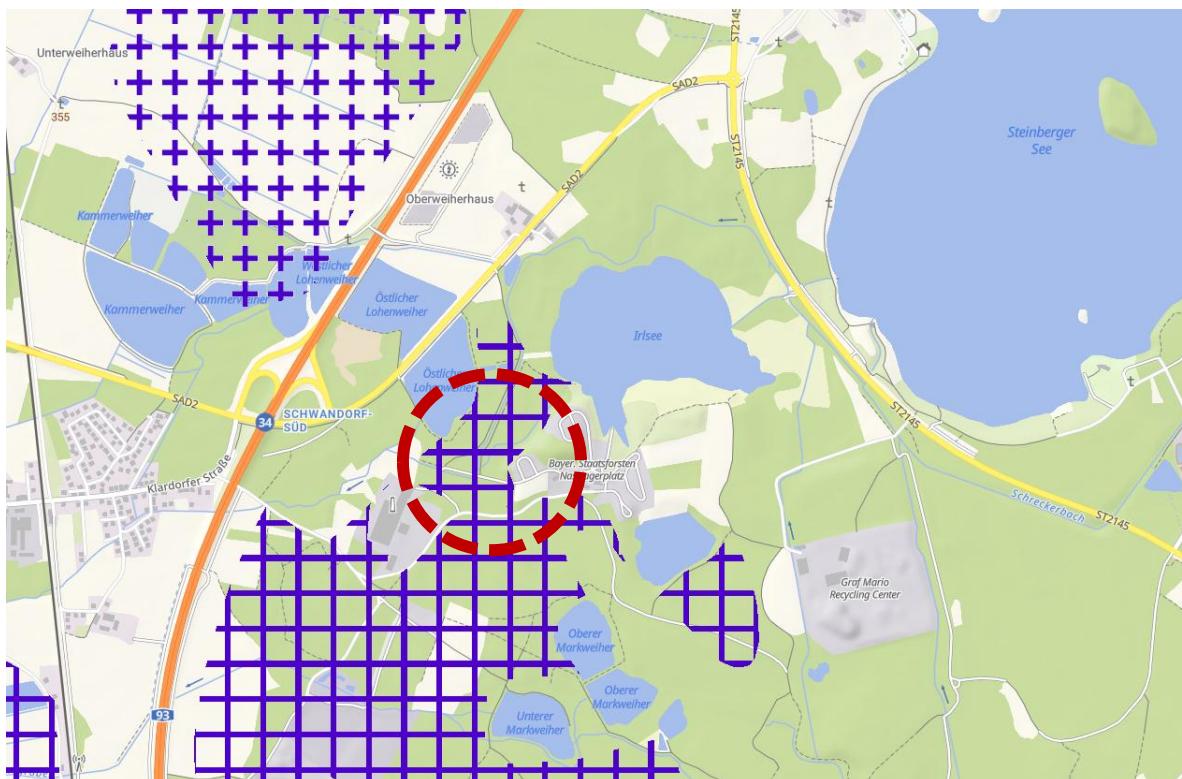


Abbildung 16: Darstellung des Geltungsbereichs sowie der Vorranggebiete (Gitterschraffur) und Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) für Bodenschätz - ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

<sup>1</sup> Vgl. Stellungnahme Bergamt, Regierung von Oberfranken vom 07.04.2025

### 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 Biotoptstrukturen durch das Bauvorhaben als gering einzustufen, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten sind.

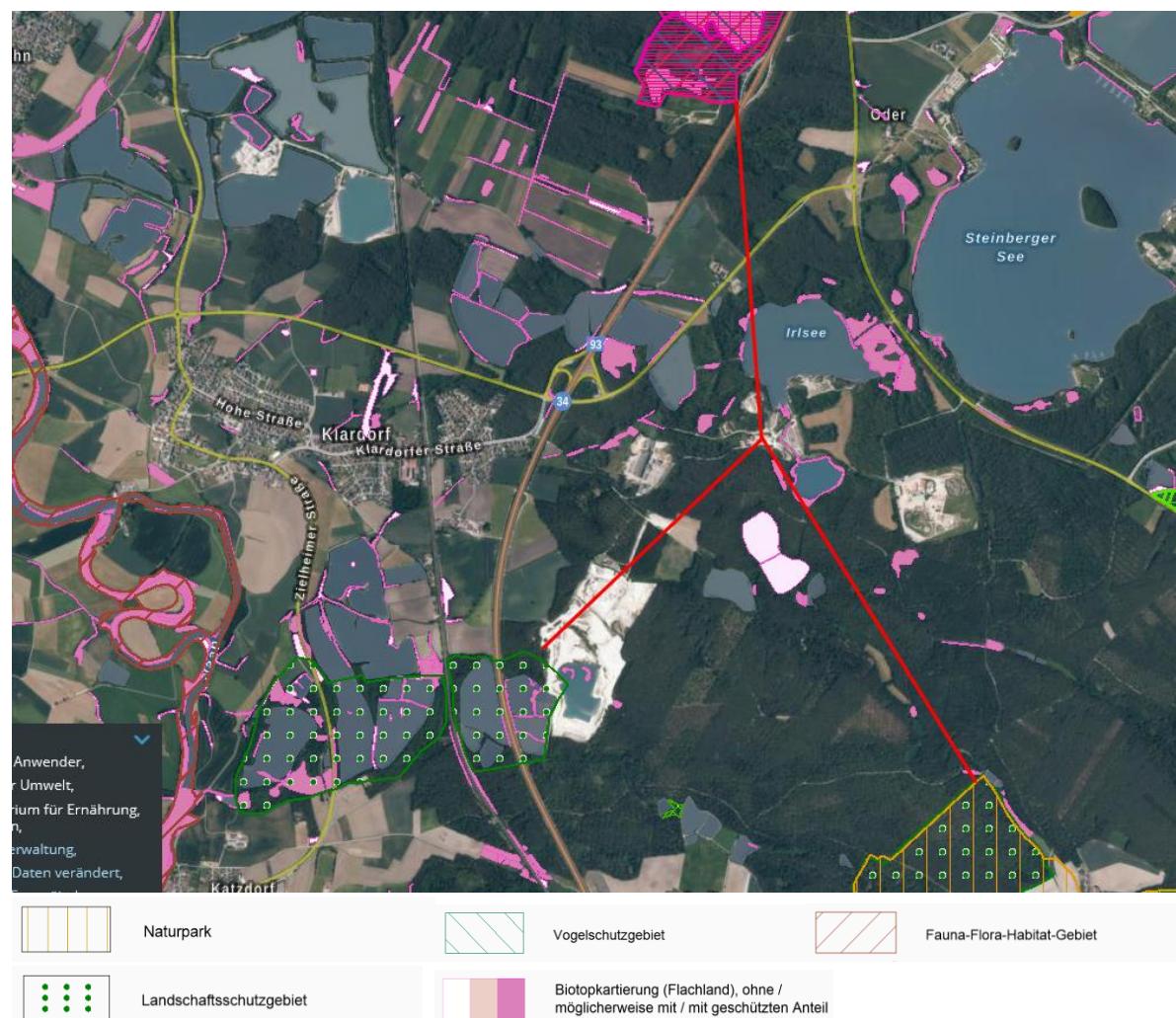


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem BayernAtlas Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabens – ohne Maßstab  
(Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des UR befinden sich kein amtlich kartiertes Biotop, es grenzen jedoch mehrere teilweise gesetzlich geschützten amtlich kartierte (§ 30 BNatSchG) Biotope 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 Biotope 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.

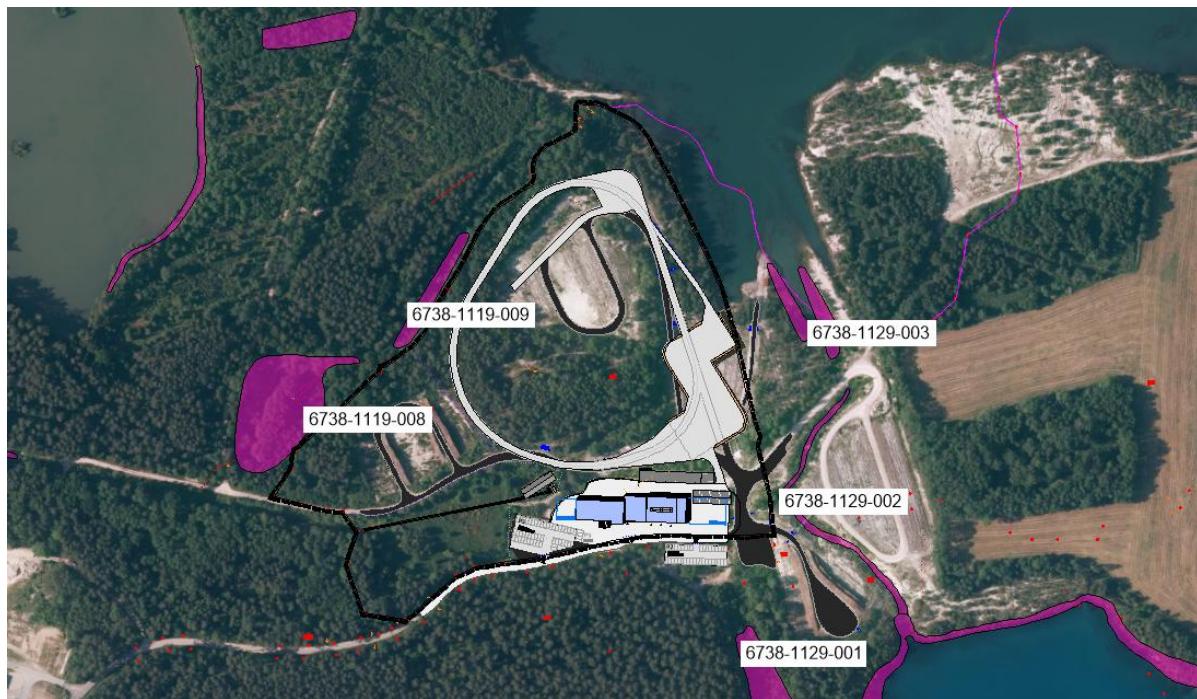


Abbildung 18: Amtlich kartierte Biotope im Nahbereich des UR – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

### Geotop Nr. 376A010

An den Geltungsbereich grenzt im Osten das Geotop „Tongrube E von Klardorf“ mit der o.g. Geotopnummer an.

Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 08.05.2025 wirkt sich das Vorhaben des gegenständlichen Bebauungsplans weder auf den Bestand des Geotops aus, noch wird dessen geowissenschaftlicher Wert beeinträchtigt.

#### A.3.4 Wasserhaushalt

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Holznasslager, 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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>4</b>

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.

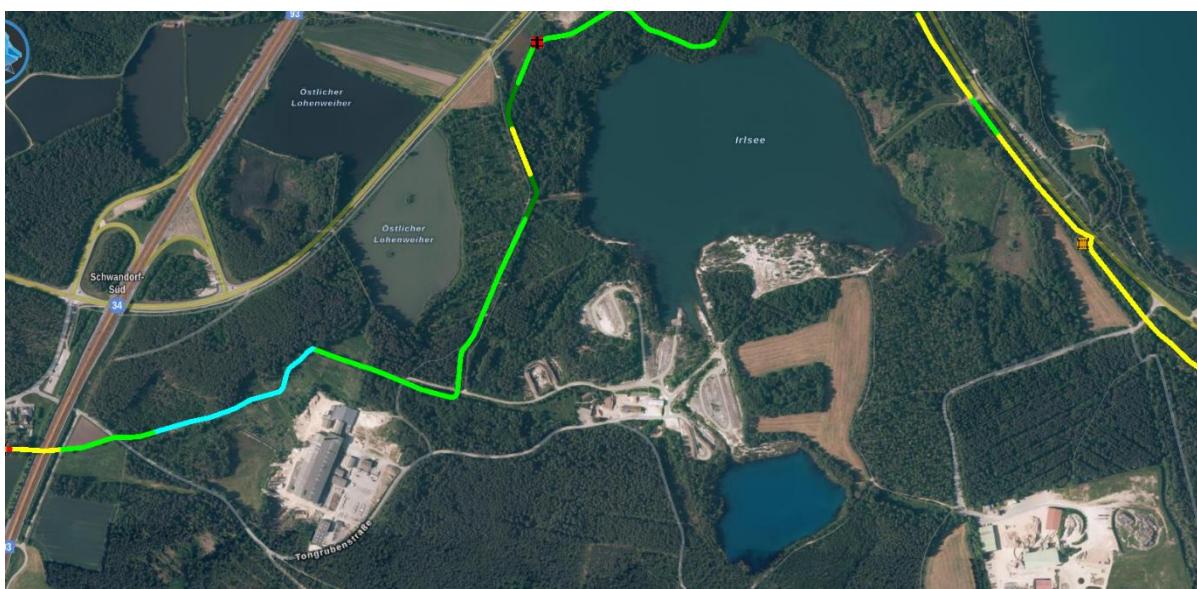


Abbildung 19: Gewässer im Nahbereich mit Gewässerstrukturkartierung – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

### 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 ortsrandsprägende 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 20: 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	6,7 ha	0 ha
Sonderbaufläche	0 ha	6,7 ha
<b>Fläche gesamt</b>	<b>6,7 ha</b>	<b>6,7 ha</b>

## **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 bzw. 2021 hat das Büro ÖKON eine einen Umweltbericht erarbeitet. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen ist der Umweltbericht überarbeitet worden.

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

## **D. Quellen**

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Vorhabenbeschreibung - EDC GmbH  
„Beschreibung Bauvorhaben Firma EDC GmbH 2024-10-31“  
Layout mit Lageplan (Maßstab 1:1.000), Ansichten und Visualisierungen - Spitzner Projekt GmbH & Co. KG ergänzt durch Jagdgebäude mit Lageplan (Maßstab 1:100), Ansichten und Schnitten – SCHÜLLEArchitekten gmbh  
„Vorhaben und Erschliessungsplan (inkl Ergänzung Jagdgebäude)“

Schallschutz:

- Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH „1910952b01\_Bericht\_2019-12-12“
- Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH „2514862b01“

Bodenschutz:

- Orientierende Kampfmittelvorerkundung und Luftbildauswertung zu Altstandorten und Altablagerungen - Envi Experts GmbH  
„682-I+II EDC Gutachten KME Stufe 1 Screening + Luftbildauswertung“

#### Artenschutz und Umweltschutz

- Kartierbericht - Ökon GmbH  
„0\_Kartierbericht\_Zwischenstand\_20251117\_Zusammengefasst“  
bestehend aus:
  - Textliche Ausführung des Kartierberichts
  - Anlage 1: Bestandsplan Vegetation
  - Anlage 2: Bestandsplan Fauna
  - Anlage 3 u. 4: Habitatstrukturen
  - Anhang 1 u. 2: Faunistische Untersuchungen im Projektgebiet sowie Erhebungen zur Knoblauchkröte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Ökon GmbH  
„CEF\_Massnahmen\_CAT\_OEKON\_20251114\_Zusammengefasst“  
bestehend aus:
  - CEF-Maßnahmenplan
  - CEF-Konzept
  - Auszug Maßnahmen

#### Umweltverträglichkeitsstudie - 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 24: Übersichtslageplan Standorte ohne Maßstab; Kartengrundlage: eigene Bearbeitung nach Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 2025	11
Abbildung 25: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (1)	12
Abbildung 26: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (2)	13
Abbildung 27: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (3)	14
Abbildung 28: Darstellungen des Flächenumgriffs des möglichen Innenentwicklungspotentials (4)	15
Abbildung 29: Darstellungen einer möglichen Anbindung (1)	17
Abbildung 30: Darstellungen einer möglichen Anbindung (2)	17
Abbildung 31: Darstellungen einer möglichen Anbindung (3)	18
Abbildung 32: Darstellungen einer möglichen Anbindung (4)	19
Abbildung 33: Darstellungen einer möglichen Anbindung (5)	19
Abbildung 34: Darstellungen einer möglichen Anbindung (6)	20
Abbildung 35: Darstellungen einer möglichen Anbindung (7)	21
Abbildung 3: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Stand 2022 – ohne Maßstab	22
Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs sowie der Vorranggebiete (Gitterschraffur) und Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) für Bodenschätz - ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	23
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabens – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	24
Abbildung 6: Amtlich kartierte Biotope im Nahbereich des UR – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	26
Abbildung 7: Gewässer im Nahbereich mit Gewässerstrukturmätrierung – ohne Maßstab (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)	27
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf, Stand 2010 – ohne Maßstab	28

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der Gewässerstrukturmätrierung für den Kranzlohrgraben	26
Tabelle 2: Flächenbilanz	29

## **F. Verzeichnis der Anlagen**

E4: Umweltbericht - Ökon GmbH