
Markt Schwarzenfeld



4.24111BP.0

7. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gewerbegebiet West

Entwurf

Stand: 13.10.2025

| | |
|---|--|
| Markt Schwarzenfeld, den | |
| Peter Neumeier, Erster Bürgermeister | |

BBI INGENIEURE GMBH

Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg @bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.



Inhaltsverzeichnis

| Inhalt | Maßstab | Datum |
|---|----------------|--------------|
| Begründung | | 13.10.2025 |
| Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus | | |
| Verfahrenshinweise | | 13.10.2025 |
| Lageplan | 1 : 1.000 | 13.10.2025 |
| Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen | | 13.10.2025 |
| Festsetzungen und Hinweise durch Text | | 13.10.2025 |
| Übersichtskarte | 1 :10.000 | 13.10.2025 |
| <u>Anlagen:</u> | | |
| • Tabellarische Gegenüberstellung der alten und neuen Festsetzungen (BBI Ingenieure GmbH) | | 13.10.2025 |
| • Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) | | 09.10.2015 |
| • Kurzbericht der schalltechnischen Berechnung zur Änderung der Teilfläche 2 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) | | 04.02.2025 |
| • Umweltbericht (Blank und Partner mbB Landschaftsarchitekten) | | 17.04.2025 |

Markt Schwarzenfeld



4.24111BP.0

7. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet West

Entwurf

Stand: 13.10.2025

- Begründung -

| | |
|---|--|
| Markt Schwarzenfeld, den | |
| Peter Neumeier, Erster Bürgermeister | |

BBI INGENIEURE GMBH

Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg @bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Bestandssituation
4. Planungen und Auswirkungen
5. Städtebauliche Zielsetzungen und übergeordnete Planung

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40208-0
Telefax: 0941 / 40208-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Grünordnungsplan

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank
Marktplatz 1, 92536 Pfreimd
Telefon: 09606/915447
Telefax: 09606/915448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet West“

I. Begründung

1. Anlass der Planung

Das „Gewerbegebiet West“ in Schwarzenfeld ist ein bereits bestehendes Gewerbegebiet im Südwesten von Schwarzenfeld. Die Urfassung dieses Bebauungsplanes ist bereits mit der Bekanntmachung aus vom Oktober 1996 rechtskräftig in Kraft getreten.

Seither gab es diverse Änderungen und teilweise Erweiterungen des Gewerbegebiets, wobei die bisher letzte Änderung im November 2016 als Satzung beschlossen wurde.

Das sich im Zuge der tatsächlichen Erschließung und letztlich gewünschten Parzellierung jedoch noch Änderungen gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Inhalte – beispielsweise zur Straßenführung – ergaben und die sich Änderungen über einen langen Zeitraum und unterschiedliche (Teil-)Geltungsbereiche erstreckten, hat der Marktgemeinderat von Schwarzenfeld in seiner Sitzung vom 06.12.2021 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gefasst.

Ziel der Planung ist, die tatsächlichen Gegebenheiten – u.a. in Bezug auf die Straßenführung - vor Ort, im Plan wiederzugeben und die unterschiedlichen Änderungsstände zu einem aktualisierten Plan zusammenzufassen, sowie die weiteren Planinhalte soweit wie nötig auf den neuesten Stand zu bringen. Konkret sollen die gewerblichen – und im Mischgebiet sportlichen – Nutzungen weiterhin zulässig sein und gestärkt werden. So ist durch die Erhöhung der GFZ vorgesehen, die Möglichkeiten der Ausnutzung des Grundstücks für die Gewerbetreibenden zu erhöhen. Weitere Anpassungen ergeben sich aus den Abweichungen der tatsächlich vorhandenen Strukturen und den früheren Planständen – die etwa eine geringfügige Anpassung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzung und der Definition von Flächennutzungen (Straßenflächen gehen in Gewerbeflächen über) erfordern.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aus den mit dem Gewerbegebiet gesammelten Erfahrungen und sollen die Eindeutigkeit der Festsetzungen und Hinweise sowohl für die Bauherren als auch für die genehmigenden Stellen – und damit die grundsätzliche Funktion der Bauleitplanung - verbessern.

Beispiele hierfür sind der ergänzte Höhenbezug für die Gebäudehöhen, oder die Ergänzungen bzgl. der zulässigen Bauweise.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzenfeld stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich aber auch eine kleinere Fläche die als gemischte Baufläche definiert wird.

Im Detail wird die kleinere Fläche als Mischgebiet dargestellt, die gewerblichen Bauflächen werden als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen, wobei die verbindliche Bauleitplanung (/der Bebauungsplan) dieser detaillierten Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung bereits mit der Aufstellung des ersten Bebauungsplans in der Urfassung von 1996 nicht gefolgt ist und die Flächen als Gewerbegebiet definiert hat.

Weiterhin sieht der Flächennutzungsplan sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch daran angrenzend einige Straßen- und Schienenverkehrsflächen vor, die oftmals die Grenze zu anderen Flächennutzungen bilden.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Nordosten befinden sich weitere unmittelbar angrenzende Gewerbe- und Mischbauflächen, im Osten – getrennt durch Straßen- und Schienenverkehrstrassen – befinden sich Wohnbauflächen.

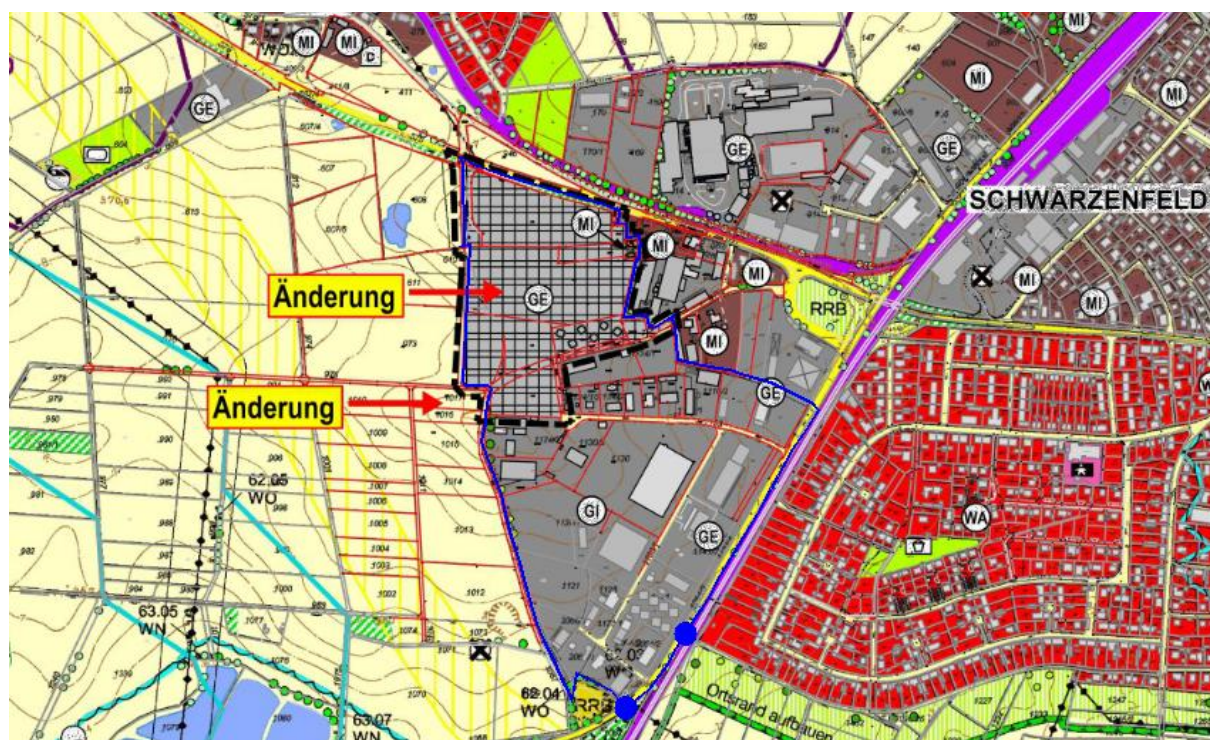


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzenfeld

Die oben dargestellte Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Schwarzenfeld, bzw. der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Zuge

der 6. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet West“ gefasst wurde.

Die darin festgestellten Änderungen vom Industriegebiet (GI) zum Gewerbegebiet (GE) und teilweise zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Plan kenntlich gemacht. Der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans ist in der Darstellung mit der blauen Linie markiert.

Bebauungsplan - bisheriger Änderungsverlauf:

Der ursprüngliche Bebauungsplan vom Oktober 1996 wurde bereits sechsmal geändert:

- 1. Änderung (nicht rechtskräftig geworden), letzter Stand vom 12.03.1997
- 2. Änderung vom 29.12.2000
- 3. Änderung vom 23.11.2001
- 4. Änderung vom 01.07.2002
- 5. Änderung vom 05.02.2004
- 6. Änderung vom 17.11.2016

Die wesentlichen Inhalte der Änderungen waren dabei u.a. Erweiterungen des Geltungsbereichs, bzw. der Bebaubarkeit (wie in der 2. und 4. Änderung) und spezifische Einschränkungen die einer sinnvollen Bebauung im Wege standen – wie etwa in Bezug auf die zulässige Geländemodellierung (3. Änderung) und die zulässigen Dachformen (5. Änderung) - aufzuheben.

Im Zuge der 6. Änderung des Bauungsplanes wurde der nördliche Teil des Geltungsbereichs großzügig neu überplant und u.a. mit einer geänderten Straßenführung und spezifischen, bzw. teilweise entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen, aktualisierten Festsetzungen versehen.

Verfahren:

Der bestehende Bebauungsplan ist überwiegend ein qualifizierter Bebauungsplan, beinhaltet aber auch einen kleinen Teilbereich – die Mischbaufläche im Nordosten - für den lediglich die Voraussetzungen eines einfachen Bebauungsplans geschaffen wurden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird für den gesamten Geltungsbereich ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

3. Bestandssituation

3.1 Lage, Größe und Umgebungssituation des Geltungsbereiches

Das Gebiet gehört naturräumlich zum Oberpfälzischen Hügelland, bzw. genauer zur Untereinheit der „Freihöls-Bodenwöhrer Senke mit dem Rodinger Forst“ und ist Teil der Planungsregion Oberpfalz-Nord (Region 6). Die Landschaft ist hier von einer vergleichsweise flachen bis mäßig bewegten Geländemorphologie mit überwiegender land- und forstwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft geprägt und wird darüber hinaus von unterschiedlichen Still- und Fließgewässern, sowie Beeinträchtigungen durch Siedlungen mit größeren Gewerbe- und Verkehrsflächen gestaltet.

Das Planungsgebiet bildet nach Südwesten den Ortsrand des Marktes Schwarzenfeld (Landkreis Schwandorf). Entsprechend folgen hier nach außen hin überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie eine Fläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien (mittels Freiflächen-PV). Im Norden wird das Gebiet durch die Staatsstraße St 2151 begrenzt, dahinter folgen weitere gewerblich Nutzflächen. Ebenso im nordöstlichen Teil, wo eine Durchmischung aus gewerblichen und Mischbauflächen den angrenzenden Bestand bilden.

Im Südosten wiederum ist die Kreisstraße SAD 3 die Abgrenzung des Plangebiets von der dahinterliegenden Schiene und der darauf folgenden Wohnnutzung.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist wie beschrieben ein bereits über Jahrzehnte gewachsenes und weitestgehend bebautes Gewerbegebiet, dessen Gelände in einem Bereich zwischen ca. 370 bis 380 m ü. NHN differiert. Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Staatsstraße St 2151, bzw. der Kreisstraße SAD 3 über welche die Gewerbeflächen verkehrlich sehr gut angebunden sind, zumal die Bundesautobahn 93 nur gut einen Kilometer östlich verläuft und in Schwarzenfeld auch ein Anschluss an den Schienenverkehr (Bahnstrecke Regensburg – Marktredwitz) besteht.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von insgesamt 259.806 m² die folgenden Flurnummern der Gemarkung Schwarzenfeld:

- 924/1
- 924/2
- 924/9
- 924/12
- 924/13
- 924/14
- 944/7
- 944/8
- 944/9
- 944/10
- 944/11
- 944/12
- 944/13
- 944/14
- 944/15
- 944/16
- 945
- 945/1
- 945/5
- 945/6
- 945/7

- | | | |
|-----------|-----------|----------|
| • 945/8 | • 1112/2 | • 1130/1 |
| • 945/9 | • 1121 | • 1130/2 |
| • 945/10 | • 1121/1 | • 1130/3 |
| • 951/1 | • 1121/2 | • 1130/5 |
| • 951/2 | • 1124 | • 1130/6 |
| • 952/8 | • 1124/3 | • 1133 |
| • 952/28 | • 1124/4 | • 1133/1 |
| • 969 | • 1124/6 | • 1136 |
| • 969/3 | • 1124/7 | • 1141 |
| • 969/4 | • 1124/8 | • 1141/2 |
| • 969/6 | • 1124/10 | • 1141/3 |
| • 969/8 | • 1124/11 | • 1141/4 |
| • 970/4 | • 1124/15 | • 2064 |
| • 970/7 | • 1124/18 | • 2064/1 |
| • 970/8 | • 1124/19 | • 2064/2 |
| • 972 | • 1124/20 | • 2064/3 |
| • 1110/1 | • 1124/23 | • 2066 |
| • 1110/12 | • 1125 | • 2066/1 |
| • 1112 | • 1125/1 | • 2066/2 |
| • 1112/1 | • 1130 | • 2066/3 |

3.2 Nutzung des Flurstückes

Die Flächen befinden sich größtenteils in einer gewerblichen Nutzung, teilweise findet auch eine untergeordnete und der gewerblichen Nutzung zugehörige Wohnnutzung statt. Zudem wird die Fläche des Mischgebiets von einem örtlichen Schützenverein für sportliche Zwecke genutzt. Vereinzelt finden sich darüber hinaus auch noch Baulücken im Gebiet.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Planung

Die vorliegende Planung sieht – wie auch in den früheren Planständen - weiterhin ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet vor.

Für beide Arten der baulichen Nutzung werden weitere Einschränkungen getroffen, die Nutzungen ausschließen, oder nur ausnahmsweise zulässig machen, die den jeweils angestrebten Nutzungen nicht entsprechen. So werden beispielsweise in beiden Gebieten Vergnügungsstätten als städtebaulich unverträglich mit dem Standort angesehen und im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen um den Gebietscharakter nicht zu verändern und möglichen Konflikten in Bezug auf Emissionen (u.a.) vorzubeugen.

Anders als in der letzten Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2016 werden zudem für das Mischgebiet weitere Festsetzungen getroffen. Damit wird dieser Teil des Bebauungsplans ebenfalls zu einem qualifizierten Bebauungsplan.

Ganz wesentlich hierbei ist die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung, die sich für das Mischgebiet auf die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den vorhandenen Bestand bezieht.

Für das Gewerbegebiet soll die bisherige GRZ beibehalten bleiben, die GFZ wird hingegen erhöht. Damit soll den Bauwerbern ein breiteres Spektrum der baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden und den landesplanerischen Anforderungen an die Bauleitplanung entsprechen werden, die vorhandenen Verdichtungspotenziale vorrangig zu nutzen.

Die weiteren vorgenommenen Änderungen orientieren sich an den bisherigen Planständen und dem baulichen Bestand und haben meist den Zweck die Klarheit und Bestimmtheit der Regelungen zu erhöhen. So wurde etwa ein eindeutiger Höhenbezug zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ergänzt und die zulässige Bauweise als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne einer Zeilenbauweise definiert.

4.2 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind öffentliche Grünflächen sowie ein Mehrzweckstreifen mit potenziellen öffentlichen Parkflächen parallel zur Erschließungsstraße für den Gemeinbedarf vorgesehen.

4.3 Verkehrsanbindung

Erschließung des Gebiets von außen

Das geplante Neubaugebiet ist durch mehrere Anschlüsse für motorisierten Verkehr, bzw. für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar.

Die Erschließung für PKW und LKW erfolgt über die Staatsstraße St 2151 von Norden und die Kreisstraße SAD 3 von Osten. Weiterhin besteht über die Ausfahrt Schwarzenfeld in ca. einem Kilometer Entfernung ein Anschluss an die Bundesautobahn 93. Entlang diesen beiden Straßen bestehen zudem Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer über welche der ebenfalls gut einen Kilometer entfernte Bahnhof von Schwarzenfeld ist erreichbar ist.

Innere Erschließung Gebiets

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Mehrzweckstreifen und größere Asphaltfläche vorhanden, die das Wenden und Rangieren für Müllfahrzeuge und LKWs problemlos ermöglichen.

4.4 Versorgung und Infrastruktur

Die Versorgung des Gebiets erfolgt weiterhin über den Anschluss an die bestehenden Leitungen und Netze. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen. Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der technischen Erfordernisse, bzw. der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Bayernwerk (Kundencenter Schwandorf, Tel.: +49 9431 730-330). Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich

wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst wieder verfüllt werden dürfen, wenn das Betriebspersonal des Versorgungsträgers diese auf Beschädigungen überprüft hat. Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Belange der Eisenbahninfrastruktur

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten in Bahnliniennähe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

4.5 Entsorgung

Die Entsorgung wird wie im aktuellen Betrieb beibehalten.

- Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das Gebiet über die bestehenden Straßen wie bisher anfahren.

- Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Schwarzenfeld.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle das bestehende Regenrückhalte- und Klärbecken (RRB) gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Süden des Gewerbegebietes eingeleitet. Das Volumen der Regenrückhaltebecken wurde im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden dimensioniert und ist bereits baulicher Bestand.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstücksteile sind bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:

- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Wegen hoher Grundwasserstände und der damit verbundenen geringeren Kanaltiefe (Kanal-tiefe z. T. nur 2,0 m) sind Keller und tiefer liegende Gebäude mit einer Hebeanlage auszustat-ten.

Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwas-ser-stände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Daher sollten aus-schließlich unbedingt notwendige Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

Sind Maßnahmen geplant, die direkt in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsen-kungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde be-züglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnah-men, wie bspw. eine wasserdichte und auftriebsichere Bauweise, vorgesehen werden. In die-sem Fall ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechnung im Rahmen des Baugenehmigungsver-fahrens erforderlich. Daher wird empfohlen, die Untergrundverhältnisse im Rahmen einer Bau-grounduntersuchung vorab erkunden zu lassen.

- Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist erlaubt. Die Versicke-rungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu über-prüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind zu beachten. Eine Versickerung ist dabei nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind und wenn tieferliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Hinsichtlich einer eventuellen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des Bau-herrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher ein-gehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchfüh-rung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Ergän-zend wird darauf hingewiesen werden, dass eine Versickerung breitflächig, über die bewach-sene Oberbodenzone erfolgen sollte.

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen

Angesichts des voranschreitenden Klimawandels wird der Bau großräumiger Regenwasserzisternen und die ortsnahe Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser empfohlen. Regenwasserzisternen können, neben der Grauwassernutzung, auch den Zweck der Rückhaltung und Grünflächenbewässerung erfüllen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Schwarzenfeld abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Den Entwässerungseinrichtungen der St 2151 darf kein Oberflächenwasser aus den Grundstücken des Gewerbegebiets zugeleitet werden.

4.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Planungen überschneidet sich weder mit den prognostizierten Hochwassergefahrenflächen bei noch mit sonstigen (Trink-)Wasserschutzgebieten. Die potentiellen Überschwemmungsgebiete der Naab und des Fensterbachs reichen nicht bis ins Gebiet und das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Irrenlohe/Stulln) kommt gut 100 Meter weiter westlich zu liegen.

Durch die Planung sind also weder Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Gebiet liegt allerdings innerhalb des „wassersensiblen Bereichs“, dieser kennzeichnet Gebiete die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind.

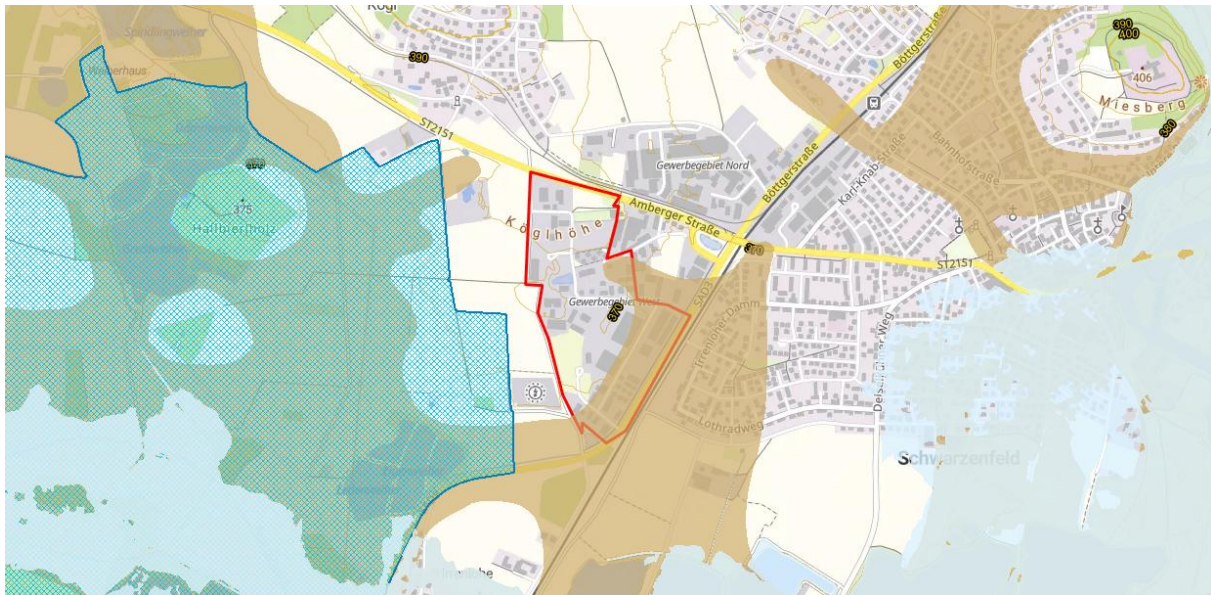


Abbildung 2: Die Darstellung zeigt die Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ_{extrem}-Ereignis (hellblau), das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (dunkelblaue Kreuzschraffur) und den sogenannten wassersensiblen Bereich (in braun); Quelle: Bayern Atlas, abgerufen im April 2025

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Nach der nachfolgend dargestellten Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss und Sturzfluten (vgl. <https://www.umweltatlas.bayern.de/>) ist im Geltungsbereich mit einem „mäßigen“ bis „erhöhten“ Abfluss zu rechnen. Dies hängt im Wesentlichen jedoch von der Geländetopografie und der abflusslenkenden Strukturen vor Ort ab.

Bei Starkregenereignissen können die Abflussmengen der vorhandenen Infrastruktur (Niederschlagswasserkanalsysteme und Rückhaltebecken) erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.

Neben der hochwasserangepassten Errichtung von Gebäuden wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), (Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.

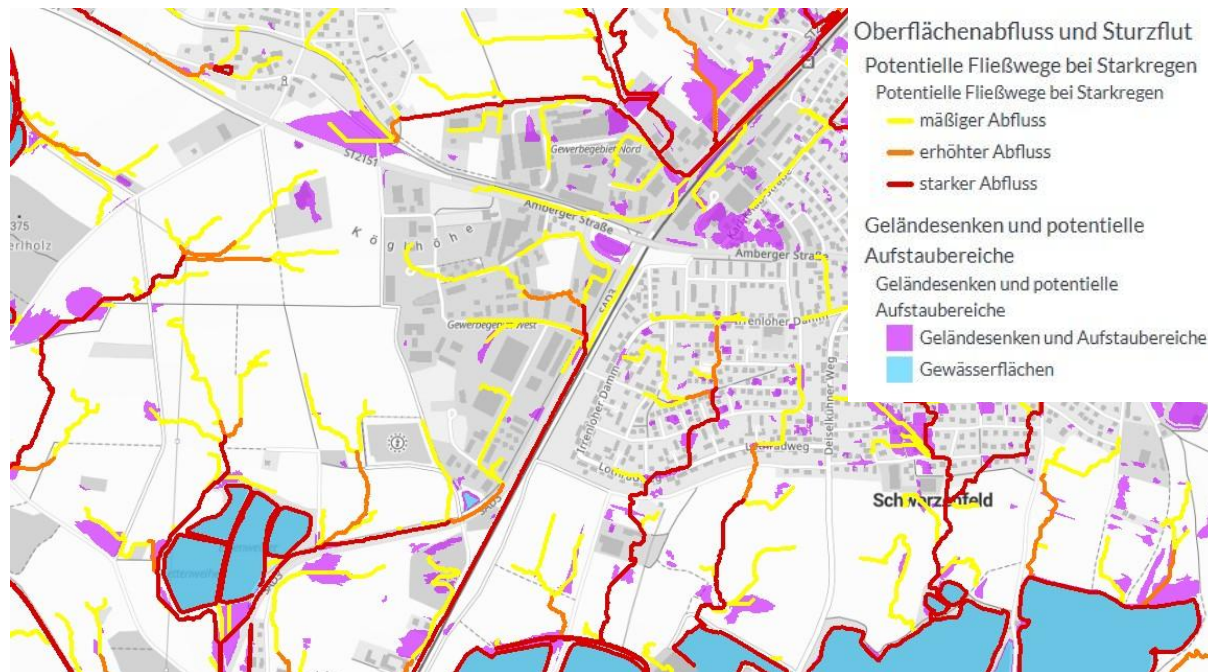


Abbildung 3: Auszug aus dem Umweltatlas zu potentiellen Aufstaubereichen und Fließwegen bei Starkregen inkl. Legende

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Von der Änderung des Bebauungsplans sind weder Land- noch forstwirtschaftliche Belange betroffen.

4.8 Immissionsschutz

Für den Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet West“ in Schwarzenfeld wurde die schalltechnische Untersuchung 5396.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.10.2015 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Gewerbegebietsflächen an den relevanten Immissionsorten außerhalb

des Plangebietes quantifizieren zu können. Für den Verkehrs- und Schießlärm wurde zusätzlich die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes untersucht.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen haben Eingang in die Bestimmungen des Bebauungsplans gefunden. So wurden u.a. Teilflächen bestimmt für die flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten sind.

Da die tatsächliche Erschließung, bzw. Straßenführung des Baugebiets aber in Teilen von der im Bebauungsplan geplanten abweicht, wurde hier in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Ergänzung und teilweise Überrechnung der Untersuchung nötig.

Diese Ergänzungen (Projekt-Nr. 8940.1/2025-AS) vom 04.02.2025 wurden ebenfalls vom Büro Kottermair erstellt und in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Im Ergebnis musste dabei der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) der Teilfläche 2 um 1 dB(A) gemindert werden.

Für detaillierte Informationen hierzu liegen die Untersuchungen den Unterlagen des Bebauungsplans bei.

Für die Flächen die nicht von der im Plan dargestellten Kontingentierung erfasst sind gilt: Die Prüfung der schalltechnischen Zulässigkeit von Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren in der Regel anhand von Schallgutachten geprüft werden.

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zudem zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

4.9 Naturschutz

Schwarzenfeld und somit auch das Plangebiet ist Teil des Naturparks Oberpfälzer Wald mit der ID „NP-00008“. Ansonsten bestehen keine unmittelbaren Überschneidungen mit Schutzgebieten des Naturschutzes. Im Detail wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen, in dem die Belange des Naturschutzes behandelt werden.

Weiterhin sind im Lageplan explizite Hinweise zur Grünordnung und zum Bodenschutz, bzw. zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke, enthalten.

4.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie dessen Nahbereich befinden sich keine Bau- / Bodendenkmäler.

Von einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes durch das Vorhaben kann daher nicht ausgegangen werden. Dennoch wird im Plan darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unterliegen.

4.11 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

4.12 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet wird vom Markt Schwarzenfeld ein Löschwassergrundsatz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt.

Für Einzelobjekte mit höherer Brandlast ist der notwendige Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

4.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

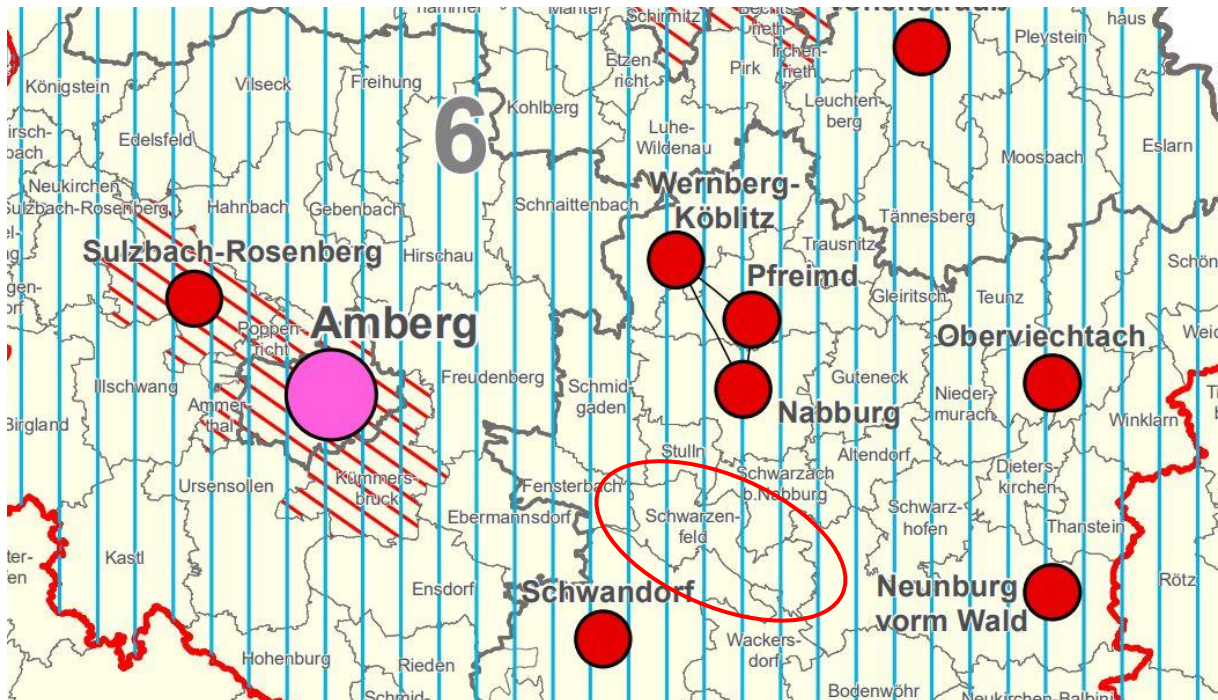
Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, KWK-Anlagen, Mini-BHKW), Vermeidung der gegenseitigen Verschattung durch Abstandsregelung
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, um dadurch eine höhere Versickerung zu ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser (hier sind zuerst die Grundwasserstände für jede Parzelle und eine ggf. nötige Reinigung zu prüfen)
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und (Flach-)Dächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Bei neuer Straßenbeleuchtung auf möglichst energiesparende Modelle achten

Im Bebauungsplan wurde auf die Vorgaben des Art. 44a zur Nutzung von Solaranlagen hingewiesen.




5. Städtebauliche Zielsetzungen und übergeordnete Planung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

| | |
|---|--|
|  | Allgemeiner ländlicher Raum |
|  | Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen |
|  | Verdichtungsraum |

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

| | |
|---|-----------------|
|  | Kreisregionen |
|  | Einzelgemeinden |

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

| | |
|---|-----------------|
|  | Metropole |
|  | Regionalzentrum |
|  | Oberzentrum |
|  | Mittelzentrum |
|  | Region |

Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms inkl. Legende (Stand: 15.11.2022)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern stellt die Gemeinde Schwarzenfeld als „Allgemeinen ländlichen Raum“ und „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ dar. Schwarzenfeld ist Teil der „Planungsregion 6“ (Oberpfalz-Nord) und jeweils gut 7 km von den beiden Mittelzentren Schwandorf und Nabburg, sowie knapp 20 km vom Oberzentrum Amberg mit umgebenden Verdichtungsansätzen entfernt.

Mit Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung sind besonders die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (LEP) mit Stand vom 1. Juni 2023 relevant.

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) 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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

5.2 Raumordnung, Regionalplanung

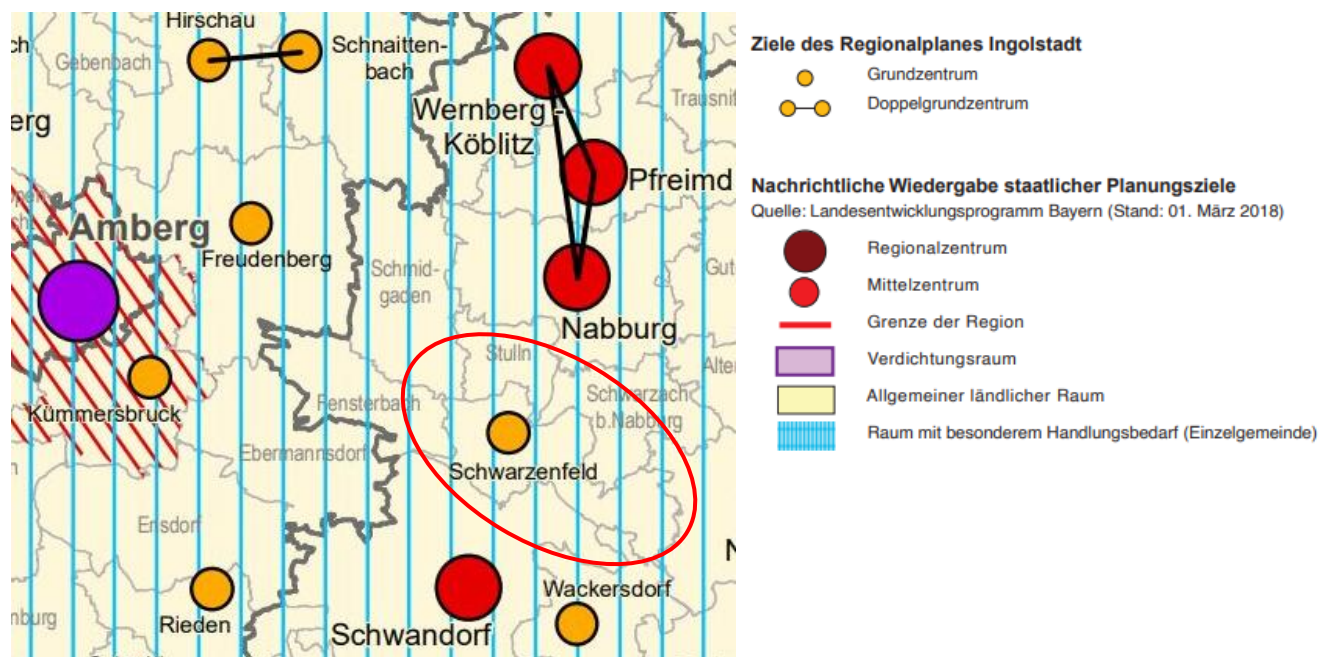


Abbildung 5: Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur – des Regionalplans (Planungsverband Region 6, Stand: 01.06.2022)

Die Zielkarte 1 (Raumstruktur) des Regionalplans für die Region 6 stellt den Planungsraum inhaltlich analog zur Strukturkarte des LEP Bayern als „Allgemeinen ländlichen Raum“ und „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ dar. Ergänzend wird hier allerdings noch der Hauptort Schwarzenfeld als Grundzentrum definiert.

Der Regionalplan der Region 6 nennt dabei unter anderem folgende Ziele und Grundsätze hinsichtlich Gewerbe und Wirtschaft:

Zu 1.2 In den abwanderungsgefährdeten und in der Regel dünn besiedelten Gebieten der Region droht eine sinkende Auslastung der Versorgungseinrichtungen. In ihrer Tragfähigkeit sind insbesondere die zum ehemaligen Zonenrandgebiet gehörenden Regionsteile der Landkreise Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf sowie die Randgebiete zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels gefährdet. Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, die genannten Räume zu stabilisieren. Anzustreben ist vor allem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten. Damit ist es möglich, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Auf diese Weise kann gerade in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden.

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

- Landkreis Schwandorf

- [...]*
- Weiterentwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete am Autobahnkreuz A 6 und A 93.*
- [...]*

Schwarzenfeld, den

.....

Neumeier, Erster Bürgermeister

Begründung Bebauungsplanung

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Regensburg

Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg

Telefon: 0941 / 40208-0

Telefax: 0941 / 40208-30

Email: regensburg@bbi-ingenieure.de