

Bund Naturschutz-Aktion:  
Bayerns Schönheit bewahren



Bund  
Naturschutz  
in Bayern e.V.

# SCHWARZBUCH GEWERBEGEBIETE BAYERN



So darf es nicht weitergehen !

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg  
Tel. 0911/81878-0  
Fax 0911/869568

## Inhalt

### TEIL I

1. Einführung 1
2. Untersuchungsmethodik 2

### TEIL II

#### **Negativbeispiele aus allen Regionen Bayerns 3**

1. Mömbris 3
2. Dettelbach 6
3. Altfeld 10
4. Hirschaid 11
5. Himmelkron 14
6. Pegnitz 18
7. Adelsdorf 19
8. Sindersdorf 22
9. Pommelsbrunn 24
10. Amberg 26
11. Weiden 28
12. Cham 33
13. Straubing 36
14. Thyrnau 40
15. Elsendorf 43
16. Gersthofen 45
17. Senden 49
18. Lindenberg 52
19. Freising 55
20. Neuötting 59
21. Rosenheim 62

### TEIL III

#### **Zusammenfassung und Kommentierung wichtiger Aspekte der einzelnen Beispiele 67**

1. Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe 67
2. Gesetzliche Vorgaben / Planungsgrundlagen 67
3. Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden 69
4. Die „Großmöbler“ 69
5. Die Baumärkte 70
6. Was der Regen lehrt 70
7. Klimatische Situation 70
8. Biotop- und Artenschutz – nur dürftiger Ersatz 70
9. Exponierte Hangbereiche, Kuppen, ... 71
10. Das Bild der Städte und ihre Funktion 71
11. Geschichte, Kultur und Identität bleiben auf der Strecke 71

12. Flächen, Verkehr und Energie sparen 72
13. Bayernland Tourismusland 72

#### **TEIL IV**

##### **Konflikte und Hintergründe 73**

1. Vollzugsdefizit 73
2. Verantwortungsbewusste Gemeinde – fehlende Unterstützung 73
3. Raumordnungsverfahren nicht erforderlich 74
4. „Untergeordnete Regelungen“ 74
5. Einfluss auf Planungen durch Verbände und Bürgerinitiativen 74
6. Einfluss der Firmen auf die Planungen der Gemeinden 75
7. Das Arbeitsplatz-Argument 75
8. Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponenten 75
9. Von Dumpingpreisen, Subventionen und Bedarfsanalysen 76

#### **TEIL V**

##### **Fazit und Konsequenzen 76**

1. Erfordernis aktueller Datengrundlagen 77
2. „Glasnost“ in der Flächenpolitik 78
3. Wichtigste Handlungsfelder 78

#### **TEIL VI**

##### **Schlusswort 80**

#### **TEIL VII**

##### **Positivbeispiele 81**

1. Markt Bibart 81
2. Kulmbach 82
3. Marktredwitz 84

#### **Anhang**

1. Gesetzliche und planerische Grundlagen
2. Abkürzungen, Symbole
3. Quellen
4. Übersichtskarte

#### **Impressum**

# SCHWARZBUCH GEWERBEGBIETE BAYERN

## Teil I

### 1. Einführung

„Flächenverbrauch reduziert“ – das meldete 1995 der damalige bayerische Staatsminister für Landesentwicklung und Umweltfragen Thomas Goppel<sup>1</sup>.

Seinen Worten zufolge überbaute Bayern zwischen 1989 und 1993 rund 25 Prozent weniger zusätzliche Flächen als noch Anfang der 80er Jahre. Während damals täglich eine Fläche von 24 ha in Anspruch genommen wurde, waren es Mitte der 90er „nur noch“ 18 Hektar täglich. Diese Entwicklung - so Goppel damals - entspräche dem 1991 von der Bayerischen Landesregierung beschlossenen Bodenschutzprogramm.

Heute werden in Bayern täglich 28,4 ha Land verbraucht. Der Freistaat hat sich damit an die Spitze der alten Bundesländer gesetzt und wird nur noch von Sachsen und Sachsen-Anhalt übertroffen.

Die zwischen 1993 und 2001 verbrauchte freie Landschaft, entspricht mit 81.398 ha mehr als dem Zehnfachen des größten bayerischen Sees, des Chiemsees. Die bayerische Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich damit auf derzeit 10,4 % der Gesamtfläche Bayerns erhöht.

Das Bodenschutzprogramm der Bayerischen Staatsregierung von 1991 sollte die Inanspruchnahme freier Flächen durch den Einsatz des überfachlichen Instrumentariums von Raumordnung und Landesplanung verringern. Der Bund Naturschutz hatte das Bodenschutzprogramm zwar begrüßt, aber gleichzeitig entscheidende Nachbesserungen gefordert. So sollte in das geplante BayBodSchG ein fünfter Teil aufgenommen werden, der die Ziele des Bayerischen Bodenschutzprogrammes von 1991 in das Recht umsetzt und zu einer deutlichen Verringerung der jährlichen Neuinanspruchnahme von Boden für Siedlungs- und Verkehrszwecke beiträgt.

Die Behauptung der Bayerischen Staatsregierung, der Flächenverbrauch sei durch das Bau- und Raumordnungsrecht des Bundes ausreichend geregelt, wird durch die neuen amtlichen Statistiken über den wieder deutlich gestiegenen Flächenverbrauch der letzten Jahre leider eindrucksvoll widerlegt.

Langfristig muss ein Ausgleich zwischen neuen Flächennutzungsansprüchen und der Rekultivierung oder Renaturierung bisher für Siedlung, Verkehr und Infrastruktureinrichtungen beanspruchter Flächen angestrebt werden. Gerade land- und forstwirtschaftliche Flächen dürfen nicht weiter reduziert werden. Nur eine Ressourcen schonende, nachhaltige und ökologische Land- und Forstwirtschaft kann auf Dauer Flora, Fauna und die Bodenfruchtbarkeit erhalten, das Grundwasser schützen und die Versorgung mit Lebensmitteln und Holz als wichtigstem nachwachsendem Rohstoff sichern.

Ein Blick in die Landschaft zeigt, dass noch keine Trendwende zum Besseren in Sicht ist. Landauf, landab das gleiche Bild: Gewerbegebiete schießen aus dem Boden wie Pilze. Oftmals sogar dort, wo selbst Naturschützer die Landschaft einigermaßen in Sicherheit wähten. Gerade die neuen Gewerbegebiete und ihre Erschließung durch Autobahnen bis hin zu Gemeindestraßen haben einen ganz erheblichen Anteil am wieder angestiegenen Flächenverbrauch.

Der Bund Naturschutz will mit der Vorlage des „Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern“ Öffentlichkeit und Entscheidungsträger sensibilisieren und Lösungen für einen verantwortlicheren Umgang mit den begrenzten Gütern Landschaft und Boden aufzeigen.

---

<sup>1</sup> Naturschutz- und Landschaftsplanung 27, (4) 1995, S. 123

Wir danken allen, die mit ihrem Wissen und ihrem Engagement für die Erhaltung von Bayerns Schönheit zu diesem Schwarzbuch beigetragen haben. Der besondere Dank gilt der verantwortlichen Projektleiterin Barbara Hugel, die als Landschaftsplanerin und Mitglied des Bund Naturschutz Landesbeirates die Beispiele recherchiert und zusammengestellt hat sowie dem Fotografen Klaus Leidorf für die zur Verfügung Stellung der beeindruckenden Luftbilder.



Hubert Weiger  
1. Vorsitzender



Richard Mergner  
Landesbeauftragter

## 2. Untersuchungsmethodik

Wie rasch und tiefgreifend die Veränderungen der Landschaft durch Gewerbeflächen und die dazugehörigen Verkehrsausbauten vor sich gehen, soll im nachfolgenden Teil II der Untersuchung dargestellt werden. Den 21 Negativbeispielen werden in Teil VII einige Positivbeispiele gegenübergestellt, die wir insgesamt als gelungen ansehen, auch wenn sie möglicherweise noch in dem einen oder anderen Punkt verbesserungsfähig wären. Leider sind solche Beispiele selten zu finden – viel zu selten, als dass man hieraus bereits eine Trendwende ableiten könnte.

Für jeden der sieben bayerischen Regierungsbezirke wurden drei Negativbeispiele ausgewählt. Es handelt sich dabei keinesfalls um die schlimmsten Fälle, sondern eher um eine repräsentative Auswahl dessen, was überall in Bayern zu beobachten ist. Die Übersichtskarte auf den beiden letzten Seiten zeigt die Verteilung der Gebiete über Bayern sowie ihre Lage an Autobahnen und Bundesstraßen; Autobahnzufahrten, -kreuze und -dreiecke sind sehr häufig Ansatzpunkte von Gewerbegebietsentwicklungen auf der „grünen Wiese“.

Der Text zu den einzelnen Gebieten wurde bewusst knapp gehalten. Mit Hilfe der Bilder und Karten sollen die Auswirkungen auf die Landschaft vor Augen geführt werden. Der zugehörige Text informiert in knapper Form über die besondere Problematik des einzelnen Gewerbebestandes. Die Darstellung der Standorte erfolgt nicht streng schematisch, sondern den jeweiligen Problemen und dem verfügbaren Material angepasst. Am Ende jeder Beschreibung sind Angaben über die momentan in den Orten zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen und die Inanspruchnahme bzw. den Zuwachs von Gemeindefläche für Siedlung und Verkehr zu finden. Die Daten zu den verfügbaren Gewerbeflächen sind größtenteils dem Standort-Informationen-System Bayern<sup>2</sup> entnommen und mit Sicherheit nicht vollständig. Kleinere Einzelflächen sowie recyclingfähige Flächen sind beispielsweise in diesem Internet-Katalog nicht enthalten. Die tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen sind daher auf jeden Fall größer als angegeben. Eine flächendeckende amtliche oder andere Erfassung möglicher Recyclingflächen existiert nicht.

Im Anschluss an die Vorstellung der einzelnen Gewerbebestände werden in kurzer Form die Gemeinsamkeiten der untersuchten Gewerbegebiete und die Widersprüche zu den gesetzlichen und planerischen Vorgaben aufgezeigt.

Bei den vorgestellten Gewerbegebieten war oft eine Unterscheidung in Industriegebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht möglich. In allen diesen Gebieten kann Handel und Gewerbe in unterschiedlicher Form angesiedelt werden. Teilweise werden Flächen für große Einzelhandelsprojekte, wie z.B. Möbelhäuser oder Tankstellen, auch als Sonderbauflächen ausgewiesen. Aus diesem Grund wird im Folgenden der Begriff „Gewerbegebiet“ lediglich als Sammelbegriff verwendet und nicht im Sinne der Baunutzungsverordnung.

---

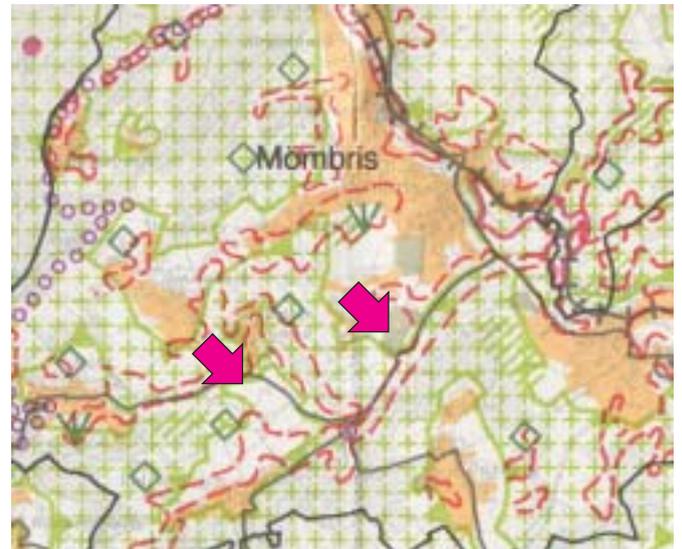
<sup>2</sup> Standort-Informationen-System Bayern (SISBY), der Industrie- und Handelskammer Bayern, [www.sis-by.ihk.de](http://www.sis-by.ihk.de)

# Standort Nr. 1 Mömbris (Landkreis Aschaffenburg, Regierungsbezirk Unterfranken)

**Konflikt:** Die Marktgemeinde Mömbris liegt mit ihrem gesamten Gemeindegebiet im Naturpark Spessart. Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain aus dem Jahr 1983 zeigt eine kleinteilige und vielfältige Landschaft. Ein Gewerbegebiet im "Hutzelgrund" ist in dem Plan nicht vorgesehen.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren - weit über ihren eigenen Bedarf hinaus - völlig überdimensionierte Bau- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Auf den Artenschutz und das Landschaftsbild dieser hervorragenden Erholungslandschaft wurde dabei keinerlei



Ausschnitt Regionalplan Nr. 1: Karte Landschaft und Erholung  
Die Pfeile zeigen die Lage der dargestellten Gewerbestandorte

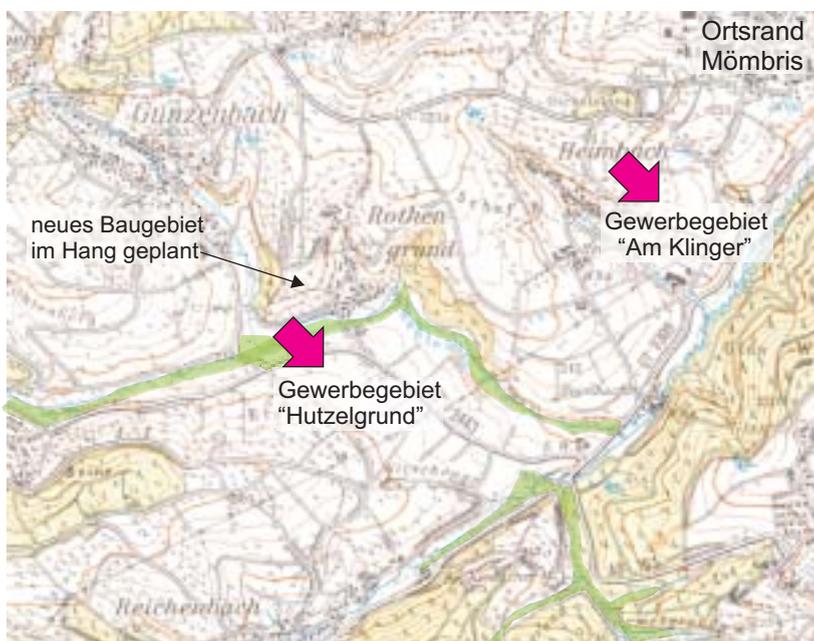
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Gebiet das zu Bannwald erklärt werden soll
-  Bereich der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält
-  Natürliche Vegetationsentwicklung
-  Offenhaltung von Flächen / Erhaltung bisherige Nutzung

-  Wohnbaufläche, Mischfläche
-  Gewerbliche Baufläche

Aus dem Textteil des Regionalplans Bayerischer Untermain:

*Der Schutz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen vor immer unwiderruflicherer Verbauung ist in dieser Region mit ihrem relativ geringen Anteil an ertragreichen Nutzflächen von besonderer Bedeutung. Zusätzliche Flächenausweisungen sollen sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren und auch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ermöglichen. Dies gilt sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Bereich (S. 59).*

Regionalplan B I 3.1.4: Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besondere Rücksicht genommen werden.



TK 25 000 Nr. 5920 Alzenau i.UFr. Stand 1996

-  Besonders wertvolle Flächen für den Arten- und Biotopschutz:

Artenschutzkartierung Amphibien Nr. 59200080 und 59200081 sowie FFH-Gebiet 5921-301.01

Die Gemeinde ist Zentrum des mittleren Kahlgrundes. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aschaffenburg besitzt der Kahlgrund den höchsten Biotopflächenanteil aller Naturräume im Landkreis (mit Ausnahme der großen Waldflächen) und damit eine überragende ökologische Bedeutung. Alleine für die Gemeinde Mömbris sind dort fünf neue Schutzgebiete vorgeschlagen.

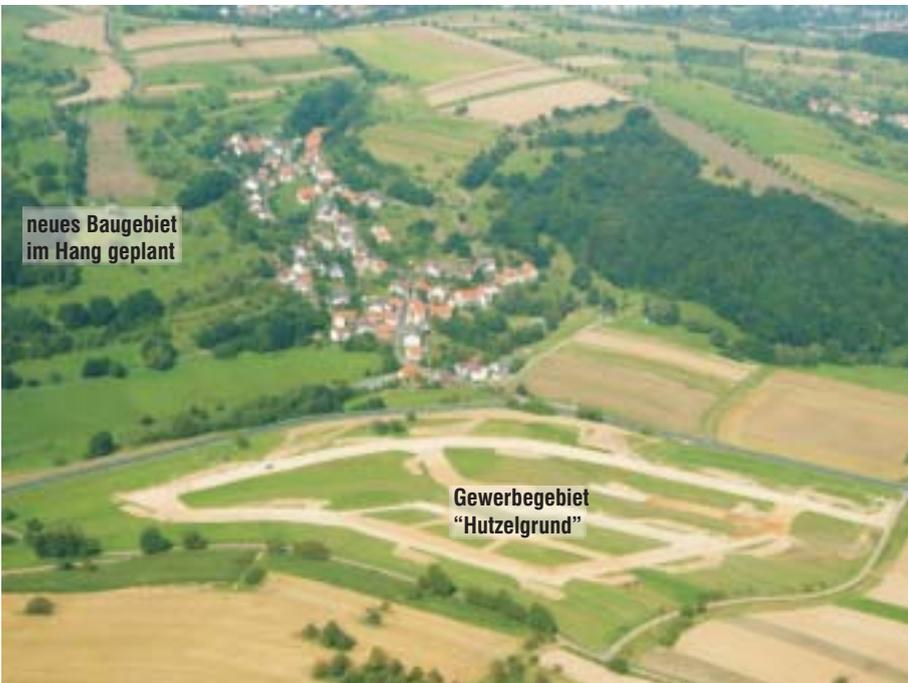
Die Marktgemeinde Mömbris liegt am Fuß des 437 m hohen Hahnenkamms, eines Ausläufers des Spessart.

Im Jubiläumsjahr 1996 wurde das 1000-jährige Bestehen gefeiert. Das Gebiet ist reich an vorgeschichtlichen Spuren.



Zwischen 1986 und 1996 wurden von der Gemeinde Mömbris bereits über 60 ha Flächen in Bebauungsplänen ausgewiesen. Damit liegt sie an einsamer Spitze der Landkreisgemeinden (Durchschnitt: ca. 20ha). Sie hatte im Juni 2001 bereits ca. 530 offene Bauplätze sowie "ein nennenswertes Potenzial an ungenutzten Gewerbeflächen" (Zitat aus der Planwerkstudie im Auftrag des Landkreises).

Trotzdem plant die im Kahlgrund gelegene Gemeinde Mömbris im Ortsteil Rothengrund, in einem bislang unberührten Tal, den Bau eines Gewerbegebietes und eines neuen Wohngebiets.  
(s. Fotos links und Mitte)



Im Jahr 1996 wurde im Auftrag des Landkreises Aschaffenburg eine Studie zum Flächenverbrauch veröffentlicht: Das Büro "Planwerk", das Prognosen der benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 erstellt hatte, kam für den Landkreis zum Ergebnis, dass schon genügend Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden sind, um den Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken.

Addiert man den gesamten Bedarf an Wohnbauflächen im Landkreis für die Jahre 2005 bis 2010, so steht den realistischerweise benötigten 312 ha schon jetzt ein Angebot von ca. 700 ha in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen gegenüber. Trotzdem sollen weitere Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden!



Die Gemeinde Mömbris weist derzeit rund 23 ha neue Gewerbeflächen aus. Darunter sind die beiden Gewerbegebiete "Hutzelgrund" (Rothengrund) und "Am Klinger". Beide Gewerbegebiete wurden zunächst von der Fachbehörde (Landratsamt) in detaillierten Stellungnahmen rundweg abgelehnt.

Das Gewerbegebiet "Hutzelgrund" wurde von der Fachbehörde aus städtebaulichen, erschließungstechnischen und aus landschaftsoptischen Gründen abgelehnt. Das Baugebiet würde mit massiven negativen Auswirkungen in bisher unverbauten Landschaftsbereichen eingreifen und ein reizvolles Seitental unwiederbringlich zerstören. Für örtliche Handwerksbetriebe wurden dezentrale Lösungen in den jeweiligen Ortsteilen empfohlen.

Auch das Gebiet "Am Klinger" wurde wegen massiver Eingriffe in die Landschaft abgelehnt. Politischer Druck mit Hilfe einer Unterschriftenaktion angeblich Bauwilliger, die sich später als gar nicht mehr so ansiedlungswillig entpuppten, bewirkten schließlich eine Genehmigung der Gewerbegebiete.

Bauen auf der “grünen Wiese” - recht viel grüner kann sie kaum noch sein.



Am 15. August 1994 wurde oberhalb von Rothengrund eine kleine Kapelle geweiht und ihrer Bestimmung übergeben.

Mit einem kaum vorstellbaren Ausmaß an Eigenleistung, Spenden und vor allem an Begeisterung wurde diese Kapelle geschaffen.

Auf einem Schild an dieser Kapelle ist folgendes zu lesen:

Verehrte Besucher, liebe Mitchristen,  
 an diesem Platz, in dieser Kapelle dürfen Leib und Seele aufatmen. Das Leben beruhigt sich beim Blick in die Landschaft, beim Gebet.



Die Fotos der nachfolgend beschriebenen Gewerbestandorte in anderen Gemeinden lassen ahnen, was man in Zukunft von der kleinen Kapelle aus sehen wird.

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Mömbris um 31 ha gewachsen. Sie liegt heute bei 15,3 % der Gemeindefläche und damit fast 5 % über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Gemeinde Mömbris bietet derzeit (Stand Sept. 2002) gut 5 ha kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet “Pfarracker II” und im “Gewerbegebiet Strüt” überregional im Internet an.

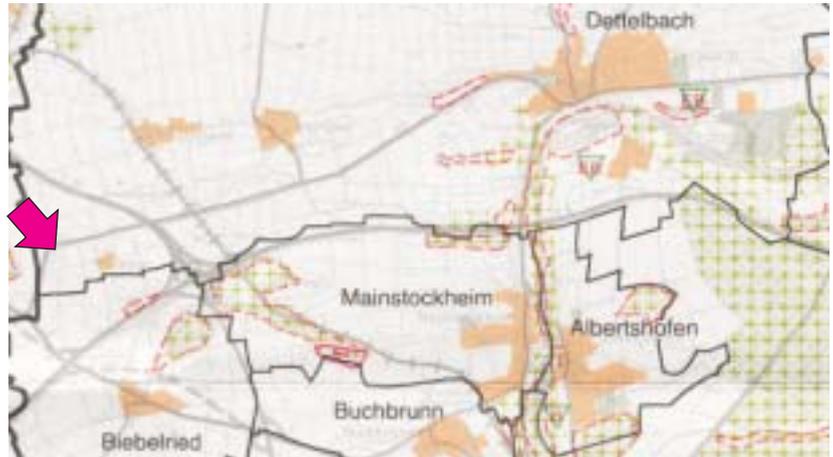
## Standort Nr. 2 Dettelbach (Landkreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken)

**Konflikt:** Im Außenbereich des Kleinzentrums Dettelbach, weit ab von der Ortschaft, wurde ohne Raumordnungsverfahren ein 35 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Völlig im Gegensatz zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung sowie subventioniert durch die Erschließung mit Bundesfernstraßen, wurden Freizeiteinrichtungen, Großkino, Diskothek, Restaurants und ein Hotel, zum Schaden des in 10 km Entfernung liegenden Oberzentrums Würzburg gebaut.

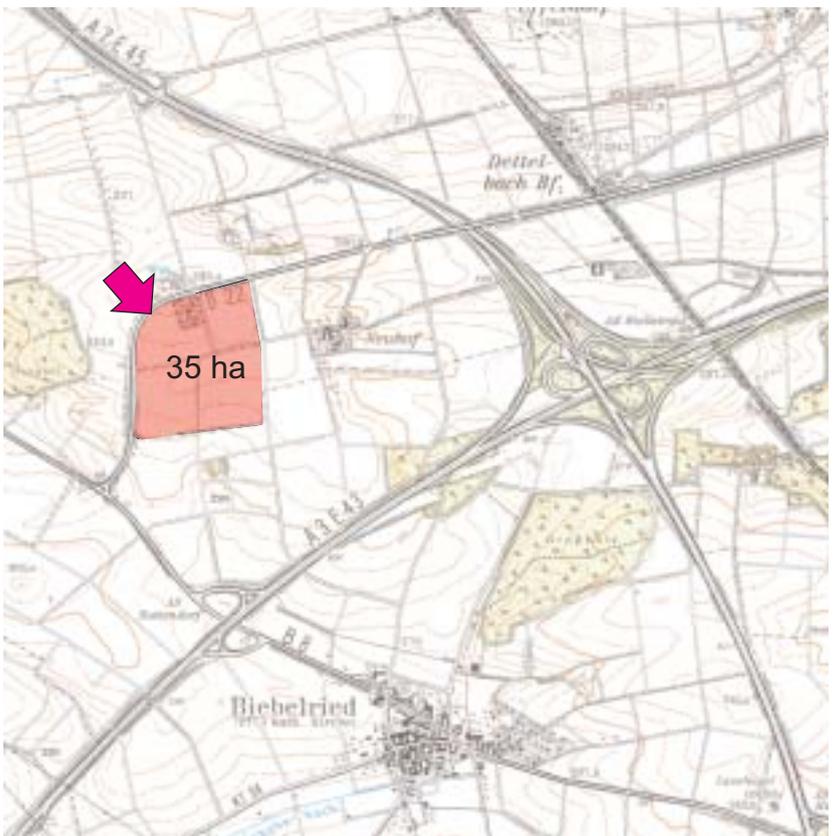
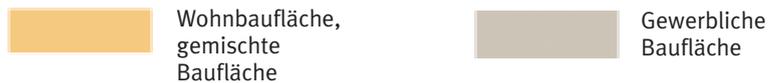
Im Regionalplan von 1985 ist zwar das Gewerbegebiet im Osten von Dettelbach eingetragen. Im Bereich des heutigen Mainfrankenparks, früher Dettelbach 2000, findet sich aber keine Spur eines Gewerbegebietes oder gar eines gewerblichen Großprojektes.

In seiner Sitzung vom 15.07.1996 hat der Rat der Stadt Dettelbach beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan einzuleiten, um ein neues Gewerbegebiet im Außenbereich auszuweisen. Der Flächennutzungsplan ist zu diesem Zeitpunkt bereits über 10 Jahre alt.

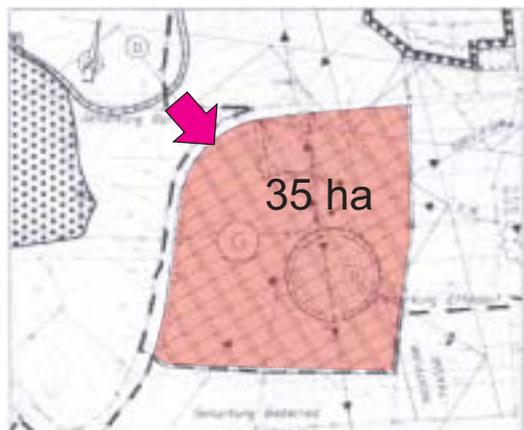
Von damaligen Überlegungen, einen neuen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aufzustellen, um den tatsächlichen Bedarf der Stadt und die geeignetsten Flächen für ein neues Gewerbegebiet zu ermitteln, ist nichts bekannt.



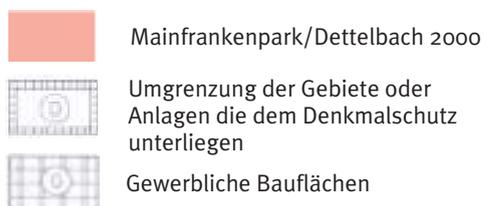
Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Main-Spessart, Stand 1985: Karte Landschaft und Erholung; die roten Pfeile befinden sich in allen Karten jeweils an der gleichen Position und zeigen die Lage des Gewerbegebietes.



TK 25 000 Nr. 6226, Kitzingen Stand 1993 und Nr. 6126 Dettelbach



Ausschnitt aus dem geänderten FNP



Das Gewerbegebiet befindet sich auf einer flachen, weithin einsehbaren Kuppe. Die Höhenlinie 335 m reicht im Norden in das Gewerbegebiet hinein. Die Trasse der im Westen verlaufenden Hochspannungsleitung sollte ursprünglich über die Kuppe geführt werden. Aus Gründen des Landschaftsbildes wurde sie nach Westen verschoben und um die Kuppe herumgeführt - in den beiden linken Ecken der Karte ist die Trasse erkennbar.

Foto rechts:  
Blick vom Rand des Mainfranken-  
parks nach Nordosten - nichts  
trübt den Blick in die Ferne.



Die Kuppe, auf der das neue Gewerbegebiet liegt, ist nicht nur die höchste Erhebung im Gebiet der Stadt Dettelbach, sondern sie ist auch die höchste Erhebung im Landkreis Kitzingen außerhalb des Steigerwaldes.

Wegen ihrer herausgehobenen Position war sie wohl auch schon in vorgeschichtlicher Zeit attraktiv.

## Sommer 1997

Obwohl das geplante Gewerbegebiet am Autobahndreieck Biebelried eigentlich allen Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung widerspricht, wurden die Vorbereitungen für das neue Gewerbegebiet mit ungeheurem Druck erfolgreich vorangetrieben.

Auszüge aus dem Satzungsentwurf des Maßnahmen- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 11.06.1997:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§19 Abs. 1 Nr. 3 Bau-GB), so daß eine Bebauung derzeit nicht zulässig ist. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§7 BauGB-Maßnahme), erforderlich.

Durch die Realisation des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsteht auf dem Planungsgebiet ein überregional bedeutendes Gewerbegebiet, das auf Grund seiner verkehrstechnisch besonders günstigen Lage für eine Fülle von Nutzern höchst interessant ist.

Aufgrund seiner Lage im Gelände, das Gewerbegebiet liegt unterhalb einer Hügelkuppe, das geplante Gelände fällt kontinuierlich in einer leichten Senke nach Süden hin ab, sowie aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, maximal 22m, ist die Einbindung der Baukörper, die auf dem Plangebiet entstehen werden, in die Landschaft sichergestellt.

Erreicht wird dies weiterhin dadurch, daß sich die Gebäudehöhen vom Zentrum des Plangebietes aus (Maximalhöhe) abstaffeln.

Das Gewerbegebiet wird sich in die Topographie einfügen, ohne diese zu stören bzw. zu dominieren.

## Oktober 1997

Der Dettelbacher Stadtrat stimmt der Satzung über den Maßnahmen- und Erschließungsplan einstimmig zu.

Das Landratsamt hatte zwar den Maßnahmen- und Erschließungsplan noch nicht geprüft, aber der Landrat ist sich nicht nur der Zustimmung seiner eigenen Behörde sicher, sondern er stellt auch fest, dass für dieses überregionale Projekt im Außenbereich des Kleinzentrums Dettelbach kein Raumordnungsverfahren erforderlich sei. Der Investor hat die Grundstücke bereits von vier mehr oder minder verschuldeten Landwirten zusammengekauft. Lediglich eine Austragsbäuerin hält noch an einer Fläche von 1/4 ha fest. Sie wird aber nicht mehr lange standhalten.

Projektentwickler Michael Siwert präsentierte dem am Autobahndreieck Biebelried auf Dettelbacher Gemarkung geplanten Gewerbegebiet gestern mit kräftiger Unterstützung durch Dettelbachs Bürgermeister Reinhold Kuhn und Kitzingens Landrat Dr. Siegfried Naser im Sitzungssaal des Kitzinger Landratsamtes.

Am Vorabend hatte der Dettelbacher Stadtrat die Satzung für das Projekt einstimmig verabschiedet. Laut dem Chef der Firmengruppe Siwert ist das komplette, 35 Hektar umfassende Areal für den Gewerbegebiet inzwischen im Besitz seiner Firma. Zwei Drittel der rund 50 ge-

Obwohl noch kein Spatenstich getan ist und seine Behörde die vom Dettelbacher Stadtrat abgesegnete Planung jetzt prüfen muß, nannte Landrat Naser Dettelbach 2000 „schon Geschichte“. „Wir blicken nach vorn“, so Naser weiter, für den der Gewerbegebiet „beliebig erweitert werden kann: auf 60, 65, 70 Hektar“. Da man mit Siwert

gestaltete überregionale Gewerbegebiet geführt habe, sei die Genehmigung „nur noch Formsache“. Die Regierung von Unterfranken, die sich nach Vorlage der konkreten Planung die Möglichkeit eines Raumordnungsverfahrens für das Multiplex-Kino und die Veranstaltungshalle offenhält, hat nach Naser Warten für 90 Prozent der Betriebe „keine Zuständigkeit“. Der Überprüfungsprozess sei er gelassen entgegen.

In der Satzung über den Maßnahmen- und Erschließungsplan wurde bereits deutlich auf die Problematik der Verkehrsanbindung hingewiesen. Probleme, die mit Steuergeldern und nicht vom Investor zu lösen waren.

den. Durch das Gewerbegebiet wird fraglos der Straßenverkehr auf der B22 und der B8 zunehmen. Aufgrund der bereits vorhandenen Situation im Einmündungsbereich B8/B22 sind ohnehin seitens der Straßenbauverwaltung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Insoweit darf auf den in Planung befindlichen vierspurigen Ausbau der B8 unter kreuzungsfreier Anbindung der B22 verwiesen werden.

Wer nun gedacht hätte, dass schon allein wegen der festgestellten überregionalen Bedeutung und der Zuordnung lediglich zum Kleinzentrum Dettelbach ein Raumordnungsverfahren zwingend erforderlich wäre, der musste sich eines Besseren belehren lassen. Auf eine dringende Anfrage bekam der Bund Naturschutz ein Schreiben der Regierung von Unterfranken mit Datum 27.11.1997, das u.a. folgende Begründung enthielt:

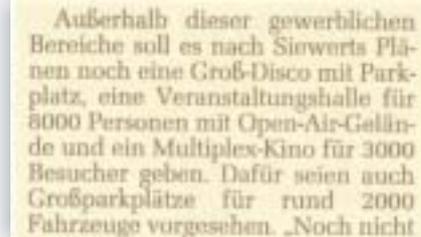
Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - konnte für die Ausweisung des Gewerbegebiets "Dettelbach 2000" in der Bauleitplanung aus folgenden Gründen kein Raumordnungsverfahren durchführen:

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens setzt das Vorliegen eines konkreten Projekts voraus; dies aber ist hier nicht der Fall, vielmehr geht es bislang lediglich um die Ausweisung von Flächen. In diesem Zusammenhang stellt der Kommentar Heigl/Hosch zum Bayer. Landesplanungsgesetz in der Rand-Nr. 12 zum Art. 23 u.a. folgendes fest: "Die Abstimmung eines Vorhabens sowohl mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit anderen Vorhaben (ist) nur dann möglich, wenn ein Projekt in den wesentlichen Einzelheiten klar erkennbar ist und seine Auswirkungen

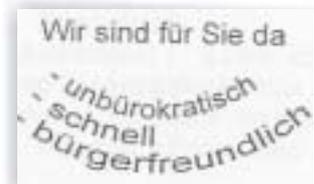
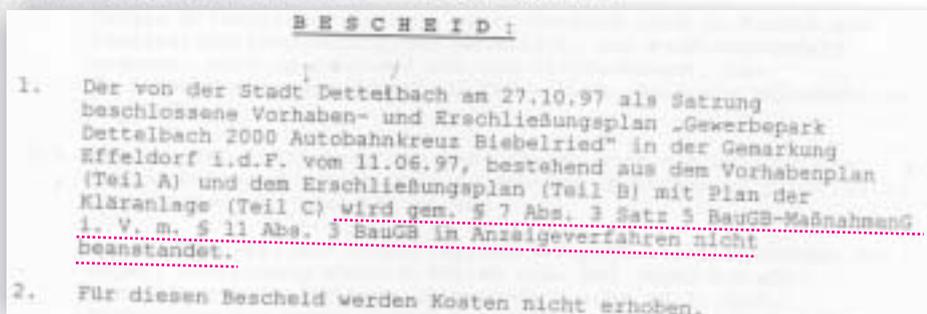
Wer Zeitung lesen konnte, war allerdings schon einen Monat früher informiert. Nicht nur darüber, dass der Baubeginn bereits unmittelbar bevorstand, sondern auch, dass u.a. ein Multiplex-Kino für 3000 Besucher sowie eine Großdisco geplant waren. Projekte also, die für ein Kleinzentrum wie Dettelbach eindeutig zu groß waren und die einen enormen Einzugsbereich haben würden. Zusätzlich standen sie in direkter Konkurrenz zu ähnlichen Projekten u.a. im Oberzentrum Würzburg. Dort wäre im Gegensatz zu Dettelbach eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel möglich gewesen. Die Wege für einen Großteil der Besucher wäre erheblich kürzer gewesen (Entfernung 10 km nach Würzburg). Gleichzeitig wären aber auch die Anfahrten für die zahlreichen Teilzeitarbeitskräfte im Niedriglohnssektor einfacher gewesen, welche bis in die frühen Morgenstunden oder sogar rund um die Uhr bei Burger King, im 24-Stunden-Hotel oder der Disco tätig sind.



Main-Post vom 29.10.97



Trotz massiver Proteste ließ die Genehmigung nicht lange auf sich warten. Der schnelle, kostenlose Bescheid erfolgte einen Monat nach Antragstellung und trug das Datum 27.11.97. Auflagen bezüglich Ausgleichsflächen gab es keine. Trotz hoher Wahrscheinlichkeit des Vorkommens des Feldhamsters (geschützt in Deutschland, aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie) wurden diesbezüglich keinerlei Untersuchungen durchgeführt.



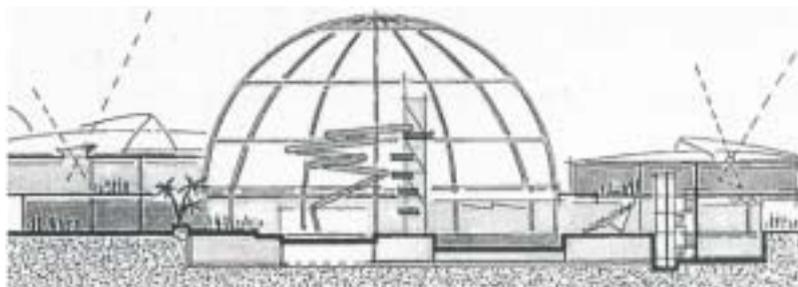
Aus dem Briefkopf des Landratsamtes Kitzingen - ob dies bei allen Bürgern so ist ?



Anfang 2001 ist mit dem 30m hohen IMAX die neue Skyline des "Filetstück Mainfrankens" fast fertiggestellt. Man rechnet jetzt mit insgesamt 1,5 Millionen Besuchern jährlich, die zum großen Teil über 100 km bis von Frankfurt, Nürnberg oder Erfurt anreisen - per Pkw natürlich. Absolut innovativ ist das erste Containerhotel Deutschlands - Motel 24 - mit einem "völlig mannlosen" EDV-Check-In.



Der inzwischen erfolgte Ausbau des Verkehrsknotens B8 / B22 hat Kosten von 14,4 Millionen Mark verursacht; 30.000 Kubikmeter Boden wurden bewegt. In Würzburg haben wegen der Großkinos bei Dettelbach bereits erste Kinos schließen müssen.



Am 24.09.02 stand in der Main-Post zu lesen, dass nun auch noch das "Cabrio unter den Spaßbädern" (Fläche: 20.000qm) gebaut werden soll. Wie bei allen anderen Projekten im Mainfrankenpark sicher ohne Raumordnungsverfahren. Trotz des teuren Ausbaus der Anschlussstelle B8 / B22 wurde bisher das ständige Verkehrschaos nicht beseitigt. Der weitere Straßenausbau ist vorprogrammiert.



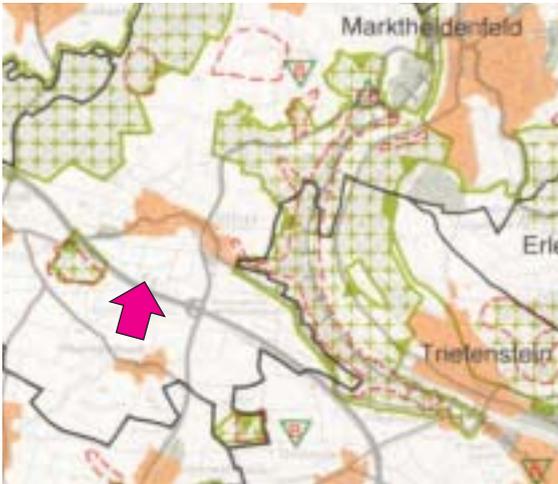
Die neu ausgebauten Anschlussstelle B8 / B22

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Dettelbach um 96 ha gewachsen. Allein zwischen 1997 und 2001 waren es 53 ha. Dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 7,3 %.

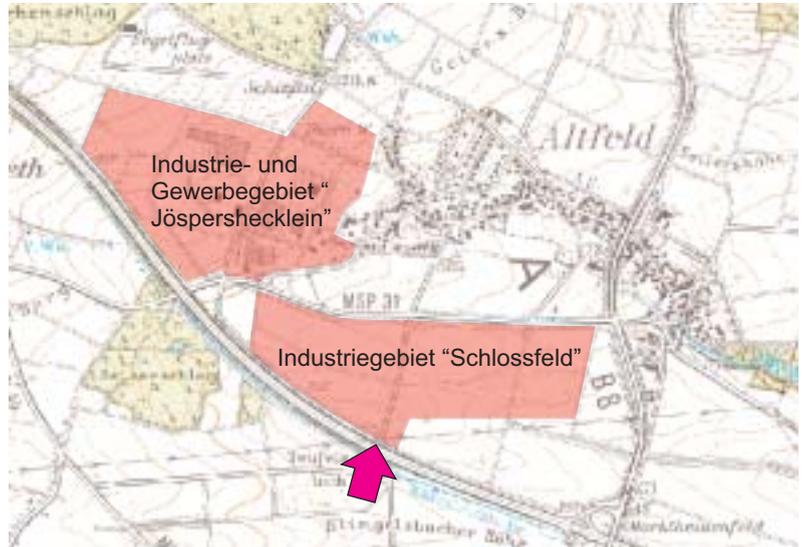
Dettelbach bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 65 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet "Dettelbach-Ost" und im "Mainfrankenpark" überregional im Internet an; 30 ha davon mit Abwasserbeseitigung im veralteten Mischsystem. Ein Gleisanschluss ist bei keinem der beiden Gebiete zu erwarten.

## Standort Nr. 3 Altfeld (Landkreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken)

**Konflikt:** Neue Industrie- und Gewerbegebietsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen entlang der Autobahn A3. Der Umfang ist mehr als doppelt so groß wie der vorhandene Ortsteil Altfeld und trägt dazu bei, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Markt Heidenfeld mehr als doppelt so hoch ist wie im bayerischen Durchschnitt.



Im Regionalplan von 1983 ist im Westen von Altfeld nur eine kleine Gewerbefläche dargestellt; heute füllt sie fast den gesamten Bereich bis zur Autobahn.



TK 25 000 Nr. 6123 Marktheidenfeld, Stand 1997



Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Markt Heidenfeld um 126 ha gewachsen. Sie liegt heute mit 21,8 % der Gemeindefläche mehr als doppelt so hoch wie der bayerische Durchschnitt.

Im Ortsteil Altfeld bietet die Stadt Markt Heidenfeld derzeit (Stand Sept. 2002) 27 ha sofort und kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "Altfeld I, II und IV" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist nicht zu erwarten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt teilweise noch im Mischsystem.

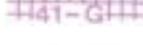
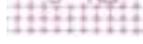
## Standort Nr. 4 Hirschaid (Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken)

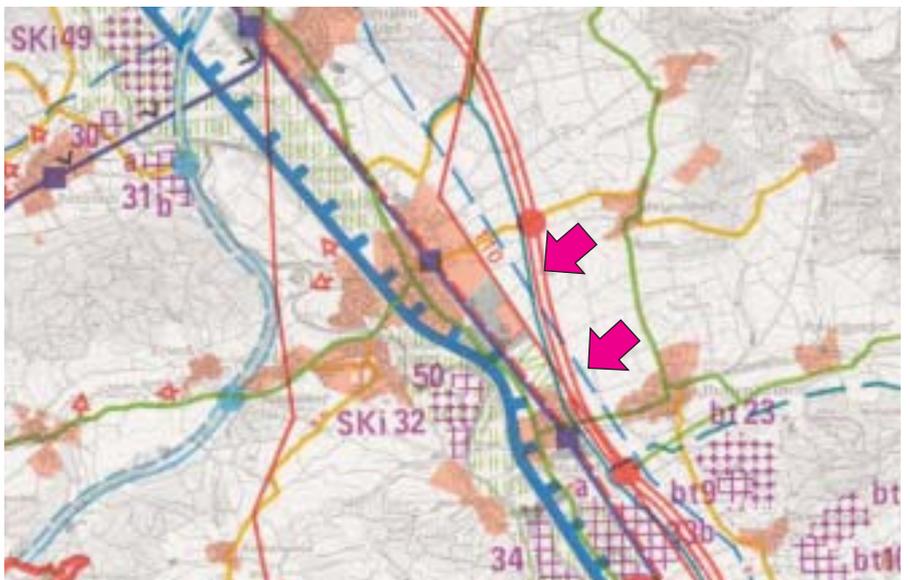
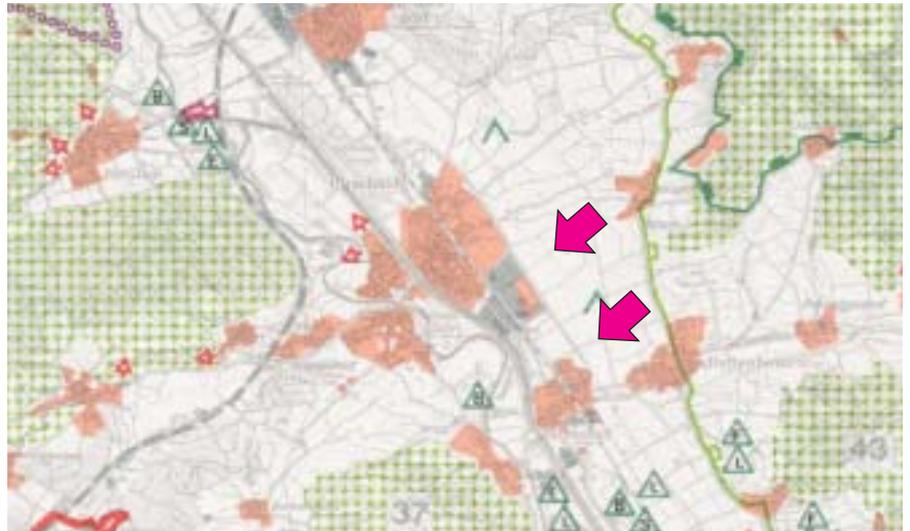
**Konflikt:** Regionalplanerischer Sündenfall mit Genehmigung der Ansiedlung des Möbel-Einkaufszentrums Neubert außerhalb eines Oberzentrums. Die Möbelfirma im Unterzentrum Hirschaid ist heute doppelt so groß wie ursprünglich genehmigt.

*Karte rechts:*  
Regionalplan der Region Oberfranken West, Karte Landschaft und Erholung, Stand 1988; die roten Pfeile befinden sich in den Karten jeweils an gleicher Position

-  Siedlungsfläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  landschaftliches Vorbehaltsgebiet

*Karte rechts:*  
Regionalplan der Region Oberfranken West, Karte Siedlung und Verkehr Stand 1988;

-  Regionaler Grünzug
-  Trenngrün
-  Autobahn
-  Bundesstraße 2-bahnig
-  Wasserstraße mit Hafen und Lände
-  Vorrangfläche mit Kennzeichnung
-  Vorbehaltsfläche mit Kennzeichnung



Der Regionalplan weist im Talraum der Regnitz zwar Vorrangflächen für den Kiesabbau aus, jedoch keine landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Der regionale Grünzug ist teilweise von Kiesabbau überlagert.

Im Regionalplan von 1988 sind die Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen an der Autobahn östlich von Hirschaid noch nicht dargestellt.

Der Talraum der Regnitz ist heute durch technische Bauwerke, wie den neuen Main-Donau-Kanal, die Autobahn A73, zahlreiche Abbaubereiche und große Gewerbeflächen stark verändert. Nur noch wenige naturnahe Bereiche sind geblieben.

*Bild rechts: Naturnahe Partie an der Regnitz bei Sassanfahrt*



Karte rechts: Topographische Karte aus dem Jahr 1966

Auf der Karte von 1966 zeigt sich Hirschaid noch sehr geschlossen; östlich der Bahnlinie gab es kaum Gebäude.

Der damals, statt des neuen Main-Donau-Kanals, noch vorhandene Ludwigs Canal aus dem Jahr 1834 war vergleichsweise schmal. Auch die Autobahn A 73 ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht gebaut.



Karte rechts unten : TK 25 000 Nr. 6131 Bamberg Süd, Stand 1989 und Nr. 6132 Buttenheim, Stand 1995

Vorhandene und geplante gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen nach § 11 Baunutzungsverordnung

Die vorhandenen und geplanten gewerblichen Flächen im Osten von Hirschaid sind mittlerweile fast genauso groß wie der übrige Ortsbereich. Es gibt dort noch weitere Gewerbeflächen, die nicht einzeln dargestellt wurden. Ein weiteres neues Gewerbegebiet entsteht im Westen des Gemeindegebietes.

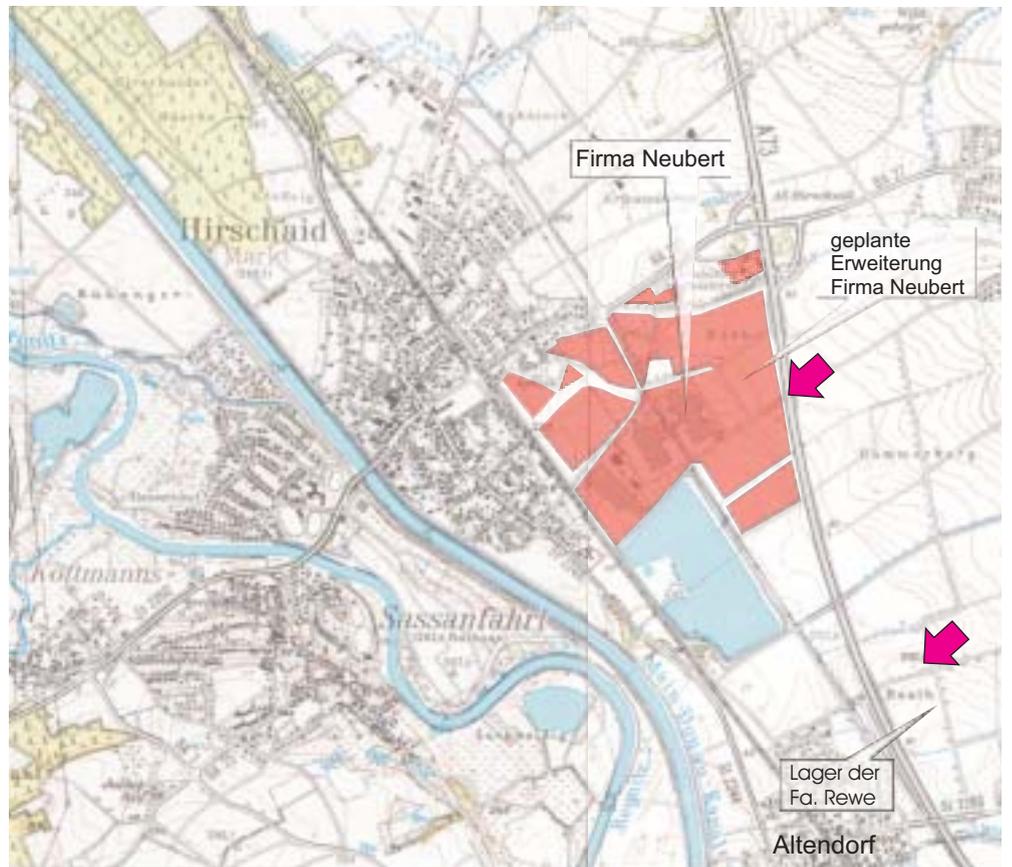


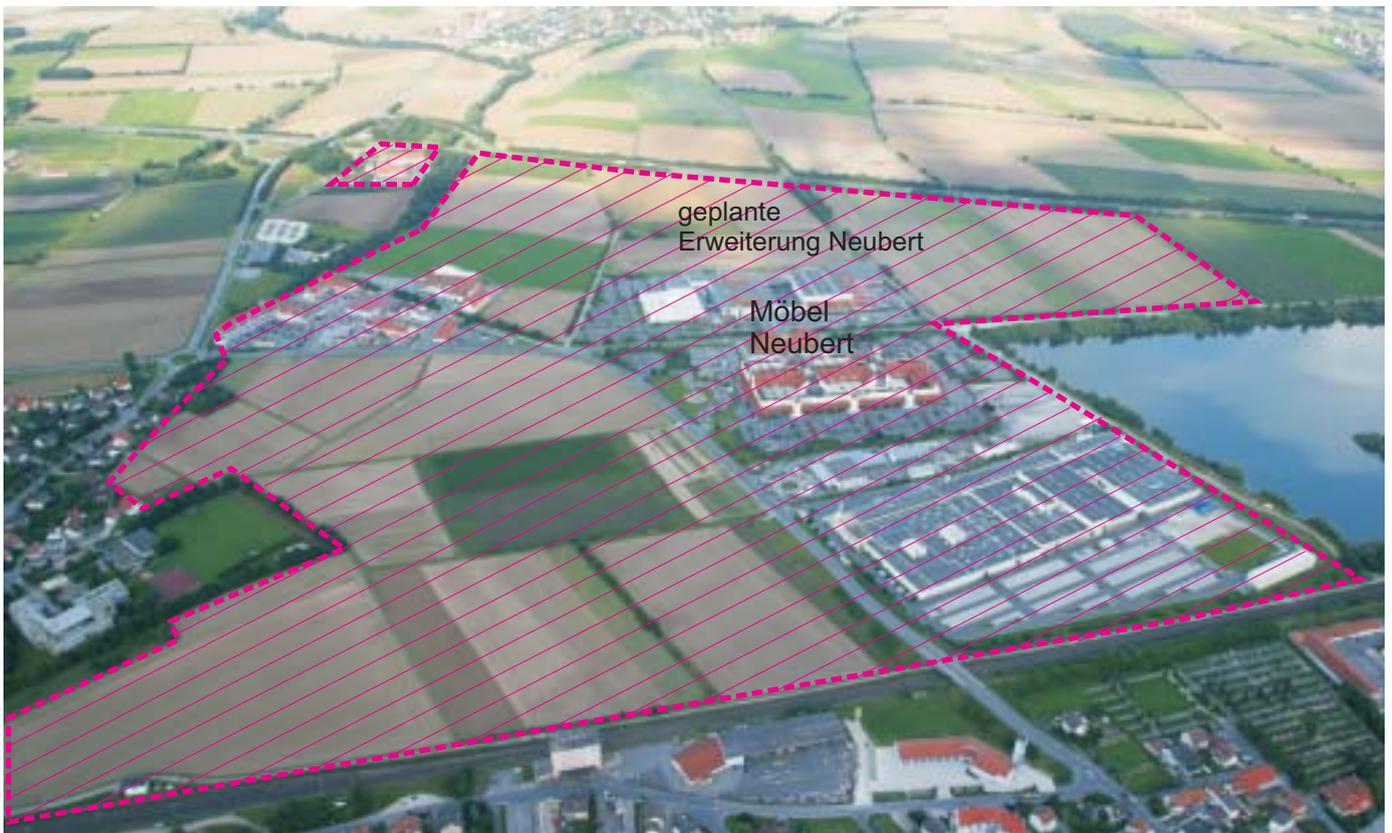
Bild unten : Wasserstraße Main-Donau-Kanal

Bild rechts unten: Lagerhalle der Firma Rewe über den Ortsrand von Altendorf hinweg gesehen. Im Vordergrund ein Abbaubereich; im Hintergrund Buttenheim





Die Mitte des Regnitztales bei Hirschaid wird heute schon beherrscht vom Möbelhaus Neubert.



Vorhandene und geplante gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen im Osten von Hirschaid an der Autobahn A 73

Das Möbelhaus Neubert, das mit seinen 65 000 qm ohnehin zu den ganz großen der Branche zählt, plant derzeit in Hirschaid eine Erweiterung um 40 000 qm. Auch in Würzburg besitzt Neubert bereits einen Markt mit 60 000 qm Fläche. Als Hauptgrund gilt die Ansiedlung von Möbel-Hiendl in Schweinfurt mit einer Verkaufsfläche von 50.000 qm. In Haßfurt existiert ein weiterer Möbel-Großmarkt mit 47 000 qm (Fa. Engelhardt).

Die Angebotsfläche im Möbelhandel ist in Deutschland seit Anfang der 90er Jahre auf 22 Millionen qm gigantisch gesteigert worden. Nicht mitgehalten mit der Steigerung der Fläche haben jedoch die Umsätze (s. hierzu auch Teil III).

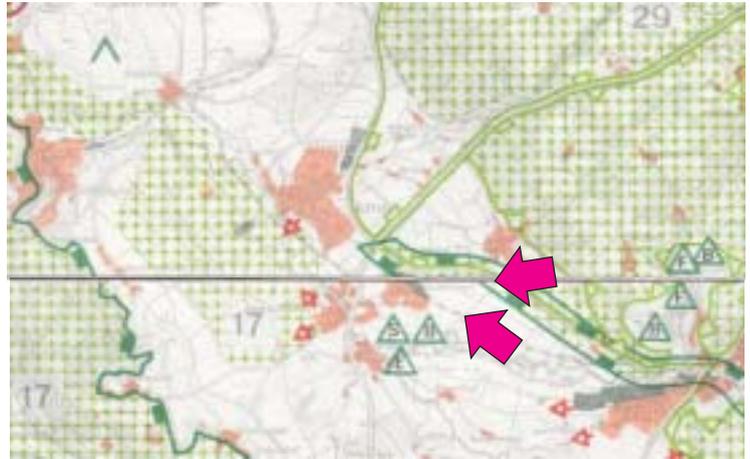
Die Gemeinde Hirschaid ist im Regionplan als Kleinzentrum eingestuft mit Funktionen in den Bereichen Bildungs- und Erziehungswesen, der Kultur sowie im Bereich der Erholung.

Laut Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hirschaid, Stand 2001, soll die Bruttobaufläche der Gemeinde Hirschaid von derzeit 712 ha um 236 ha auf 948 ha steigen, was einer Zunahme um ca. ein Drittel entspricht; hierfür wurde im Landschaftsplan ein Ausgleichsbedarf von grob überschlägig 90 ha ermittelt.

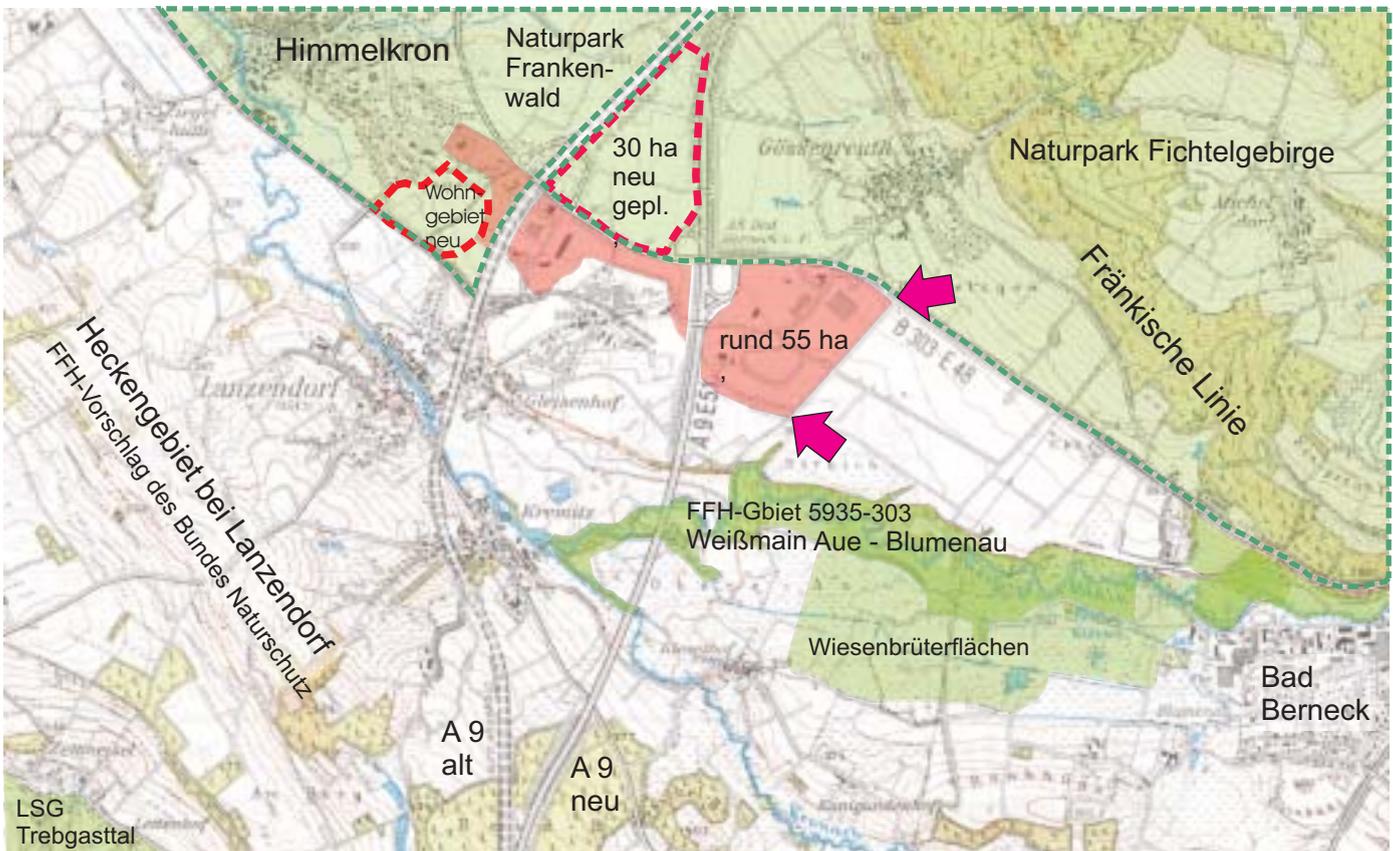
Die gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen (u.a. Möbel Neubert) sollen von derzeit 57 ha um 72,3 ha auf insgesamt 129,3 ha ansteigen; dies entspricht einer Zunahme um fast 127 %.

## Standort Nr. 5 Himmelkron (Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken)

**Konflikt:** Am Fuß der Fränkischen Linie, die den Steilabfall von Fichtelgebirge und Frankenwald kennzeichnet, wurde im Tal des Weißen Mains, an den Anschlüssen der neuen bzw. alten Autobahntrasse der A 9 ein extrem flächenintensives, arbeitsplatzextensives und in der alten kleinstrukturierten Kulturlandschaft maßstabloses Gewerbegebiet genehmigt. Der Regionalplan aus dem Jahr 1988 enthält noch keinerlei Hinweise auf das ausgedehnte Gewerbegebiet im Südosten von Himmelkron.



Karte rechts: Regionalplan Oberfranken Ost, Stand 1988; Karte Landschaft und Erholung (rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position)



TK Nr. 5935 Marktschorgast, Stand 1998

- FFH-Gbiet
- Wiesenbrüterflächen, LSG
- Naturpark

Foto rechts:  
Himmelkron mit Klosteranlage; der Ort hat seinen Namen von dem im Jahr 1279 gegründeten Zisterzienserkloster "Corona coeli" übersetzt: "Krone des Himmels".



Anfang der 90er Jahre begann sich das Bild der Landschaft bei Himmelkron entscheidend zu verändern. In atemberaubender Geschwindigkeit entstand ein Gebäude nach dem anderen: Spedition (roter Würfel), Fa. Merca (gelber Würfel), Großtankstelle, Großdisco, Schnellimbiss, Hotel, Sexshop ...

Foto rechts:  
Die Spedition im roten Gebäude, vor der Baustelle der Autobahn A9 neu, am Anstieg der Fränkischen Linie. Im Vordergrund rechts ist die Kirche von Lanzendorf zu sehen.

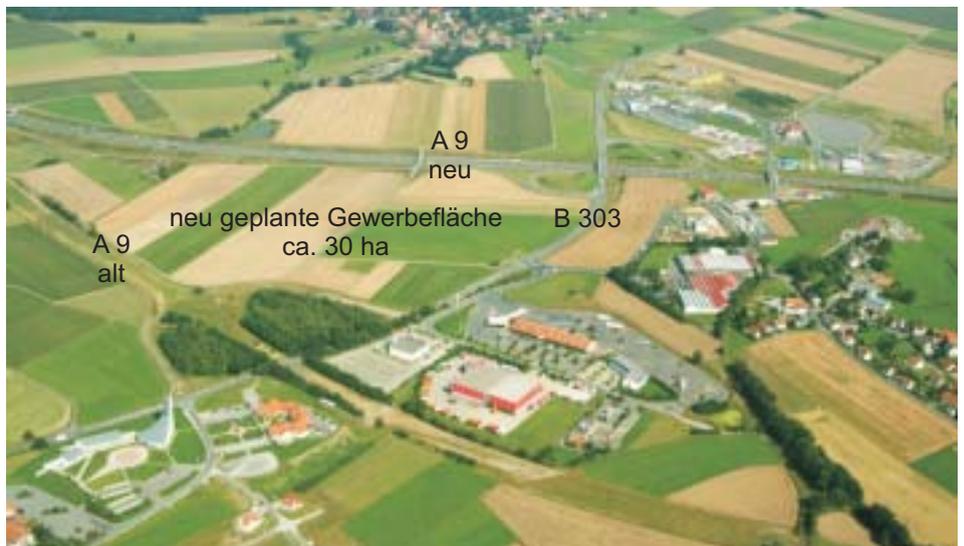


Foto unten: Fichtelgebirgshof links und Autohof rechts - beide mit riesigen befestigten Flächen



HIMMELKRON. – Nur sechseinhalb Wochen nach der Grundsteinlegung wurde gestern nachmittag bereits das Richtfest für die Autobahngalerie Himmelkron gefeiert. Die Fertigstellung des Projektes ist für Mitte September geplant.

telt Atmosphäre weitab von Sterilität. So ist der Autobahngalerie Himmelkron nicht anzusehen, daß sie in einer Rekordbauzeit von achtzig Arbeitstagen auf der grünen Wiese entstand.



Bayerische Rundschau 06.07.93

Foto rechts:  
Blick von Westen über das Gebiet



Foto: Böhner

Blick auf die noch "unverletzte" Fränkische Linie vor den Baumaßnahmen. In der Bildmitte hinten: Gössenreuth

## Halbe Milliarde für Himmelkron

Hohe Investitionen in neues Gewerbegebiet / Landrat Hofmann: „Gigantische Baustelle“

**HIMMELKRON.** In Himmelkron soll noch in diesem Jahrzehnt eine halbe Milliarde Mark investiert werden. Dies gab Landrat Herbert Hofmann gestern im Rahmen einer Pressekonferenz bekannt, als er den zweiten Teil des Gewerbegebietes Himmelkron-Ost besichtigte. Es entstehe eine „gigantische Baustelle“, wie man sie noch nie im Landkreis gesehen habe. Bürgermeister Andi Krainhöfner erklärte, daß in den vergangenen Wochen bereits mit den Erschließungsarbeiten begonnen wurde. Allein die Kosten dafür belaufen sich laut Krainhöfner auf 11675000 Mark.

### Hohe Förderung

Der Bürgermeister dankte Landrat Herbert Hofmann für die Unterstützung und Fürsprache bei den Ämtern, besonders als es um die Anträge auf Wirtschaftsförderung ging. Schon beim ersten Bauabschnitt habe man 55 Prozent staatliche Förderung, etwa 1,2 Millionen Mark, genehmigt und inzwischen fast ausbezahlt bekommen. Beim zweiten Abschnitt könne man wieder mit Mitteln aus dem regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm rechnen. Zunächst erhalte man 744000 Mark, später voraussichtlich 1189000 Mark, was einer Förderung von 65 Prozent der zuschufähigen Kosten bedeute.

„Himmelkron wird Dienstleistungszentrum, Produktionsbereich, Bezugs- und Orientierungsschaltstelle für den Landkreis und die Region sowie Investitionsplatz für rund eine halbe Milliarde Mark in diesem Jahrzehnt“, sagte Landrat Herbert Hofmann. Man hoffe, daß die BAB 9 immisionsgeschützt und so umweltverträglich wie möglich in diesem Abschnitt im Zeitraum 1994 bis 1998 neubeziehungsweise ausgebaut wird. Die Kosten dafür belaufen sich auf rund 300 Millionen Mark. Zudem habe man gegen heftige Widerstände 550000 Quadratmeter Entwicklungsgelände geplant und zum Teil baureif gemacht. Dies sei in nur zwei Jahren erfolgt.

Innerhalb kürzester Zeit sei die Kläranlage auf leistungsfähigen Stand gebracht worden. Für das Erschließungsgebiet I habe man 1,563 Millionen Mark Zuschuß durchgesetzt, betonte der Landrat. Für das Erschließungsgebiet II mit förderfähigen Kosten von 2,974 Millionen Mark habe man eine bereits schriftlich vorliegende Ablehnung in eine Finanzierungshilfe in Höhe von 1,933 Millionen Mark umgewandelt. Die Erschließungsaufwendungen für dieses Gebiet erreichen laut Hofmann unter Einbeziehung der nicht förderfähigen Kosten eine Größenordnung von 25 Millionen Mark.

Bayerische Rundschau 08.09.1993

Während die Einen (s. links) dabei waren, möglichst viele Steuergelder in möglichst kurzer Zeit in die Ausweisung möglichst großer Gewerbeflächen zu lenken, kämpften engagierte Lanzendorfer Bürger, zusammen mit dem Bund Naturschutz, gegen die drohende Flurbereinigung. Diese hätte nicht nur billiges Land für die Gewerbe- und Straßenprojekte geliefert, sondern auch ein mit Hecken dicht bestandenes, mittelalterliches Ackerterrassensystem unwiederbringlich zerstört.

Mit großem Einsatz und nur einer Stimme Mehrheit bei der Abstimmung, konnte die Flurbereinigung abgewehrt und das Heckensystem (vorerst) gerettet werden.

**HIMMELKRON/LANZENDORF.** Unter dem Motto „Rettet die Heimat, Widerstand gegen die Zerstörung“ stand die Veranstaltung der Kreisgruppe Kulmbach im Bund Naturschutz am Sonntag nachmittag im Gasthof „Zum Roten Ochsen“ in Lanzendorf. „Kein weiteres Industriegebiet, keine Flurbereinigung, kein Stausee, keine sechsspurige A9“ hieß es provokativ auf der Einladung.

Der Lanzendorfer Berg solle flurbereinigt werden, demgegenüber sei auf landwirtschaftlich guten Böden ein Riesensarreal an Gewerbeflächen ausgemerkt.

Bayerische Rundschau 09.11.1993

## Himmelkron: 16-Millionen-Bau nach nur eineinhalb Jahren zu

Laut Zeitungsartikel vom 08.09.1993 sollten in dem neuen Gewerbegebiet 500 Arbeitsplätze geschaffen werden; allein 100 davon hatte die Fa. Merca zugesagt. Nach nur 1 1/2 Jahren wurden die 70 tatsächlich entstandenen Arbeitsplätze dieser Firma bereits wieder wegrationalisiert. Auf Anfrage der Presse hieß es dazu, dass das Mutterunternehmen Popp + Co weiterhin stabil sei. Der befragte Herr Löhner ergänzte: „Wir müssen das machen, damit Popp stabil bleibt“.

Bei einem Durchschnitt von mehr als 1.000 qm Flächenverbrauch für einen Arbeitsplatz hat die Gemeinde für Rekorde gesorgt. Jeder dieser Arbeitsplätze hat bei 1/2 Milliarde DM Gesamtkosten 1 Million DM gekostet. Davon war - laut obigem Artikel - ein großer Teil staatliche Förderung, also Steuergelder.

Für die Gemeinde Himmelkron selbst fällt die Arbeitsplatz-Bilanz noch ungünstiger aus. Zwischen 1994 und 2001 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lediglich um 155 Personen erhöht. Es ist anzunehmen, dass ein erheblicher Teil der neuen Arbeitsplatzbesitzer pendeln - per Pkw natürlich.



Blick auf das Lanzendorfer Heckengebiet, das es in seiner Ursprünglichkeit beinahe nicht mehr geben würde.

Was aus den Versprechungen zur Begrünung geworden ist:

## Schotter statt Grünstreifen

Verkehrschau beim „Halifax“: Mehr Parkplätze erforderlich

HIMMELKRON. Die zum Teil katastrophalen Verkehrsverhältnisse auf der Zufahrtsstraße zur neuen Diskothek „Halifax“ beschäftigte die Gemeinderäte in ihrer jüngsten Sitzung mehr, als ihnen lieb war. Knapp eine Stunde beriet man über mögliche Verbesserungen, die bereits in den nächsten Tagen wirksam werden sollen. Unabhängig davon ist den Betreibern der Diskothek auferlegt worden, sich um die Schaffung weiterer Pkw-Stellplätze zu bemühen. Die Verkehrsprobleme waren wiederholt Themen bei Ortssterminen. Sogar das Polizeipräsidium Oberfranken wurde eingeschaltet, weil sich der Besucherverkehr auf die B 303 und mitunter sogar auf die angrenzende A 9 zurückkaut.

andauern darf. Man forderte bei dem Ortsstermin, an dem auch Bürgermeister Andi Krainhöfner und dessen Stellvertreter Manfred Riedel sowie Vertreter der Feuerwehr teilgenommen hatten, daß zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Benötigt wird dazu ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 11 000 Quadratmetern.

Als Sofortmaßnahme wurde vorgeschlagen, die im Bebauungsplan

als Grünstreifen ausgewiesene Fläche zwischen der Bayreuther Straße und der B 303 entsprechend zu beschottern und dort das Parken zu erlauben. Zugleich soll entlang der



Foto Herbst 2002: Der Parkplatz - statt Grünstreifen - hinter der Diskothek Halifax besteht immer noch

BR 21.01.94



Hinweis auf die Autobahnkirche - stiehlt auf blauem Schild



Hinweis auf die Erotic-Tankstelle mit Autobahnkirche im Hintergrund. Wer da sündigt, braucht nur rasch über die Brücke zu laufen...

## Ein Wettrennen um die besten Plätze

Hornbach-Baumärkte mit Optionen auf Ansiedlung in Bindlach oder Bayreuth - 300 000 Quadratmeter in Himmelkron

**BINDLACH/BAYREUTH**  
Von Andreas Rietschel

Handel im Wandel: In Bayreuth und Umgebung geben sich derzeit die Projektmanager für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels die Klinke in die Hand. In Bindlach steht die Genehmigung eines Baumarktes kurz bevor, in Bayreuth warten Investoren auf ein Signal des Stadtrats für den Bau eines großen Bau-, Möbel-, Textil- und Einzelhandels-Centers, und in Himmelkron gibt es Pläne, auf einer Fläche von 300 000 Quadratmetern großflächig Einzelhandel anzusiedeln.



Zeitungsartikel vom 30.08.2002

Foto oben: Die Erweiterungsfläche von Nordosten - rechts hinten die Autobahnkirche.

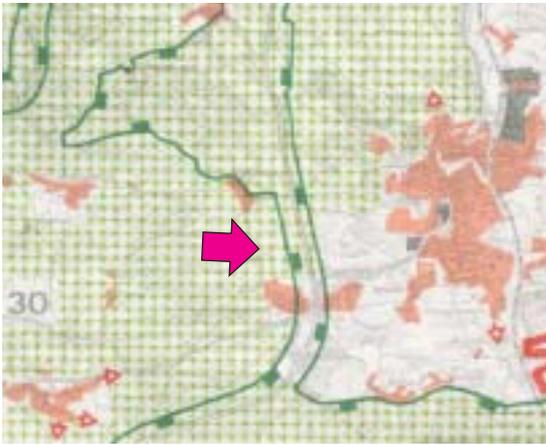
Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Himmelkron um 75 ha gewachsen. Der Anteil an der Gemeindefläche liegt heute mit 15,5 % gut ein Drittel über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Gemeinde Himmelkron bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 4,5 ha sofort verfügbare Gewerbefläche ohne Gleisanschluss überregional im Internet an; geplant ist die Ausweisung weiterer 30 ha (s. oben).

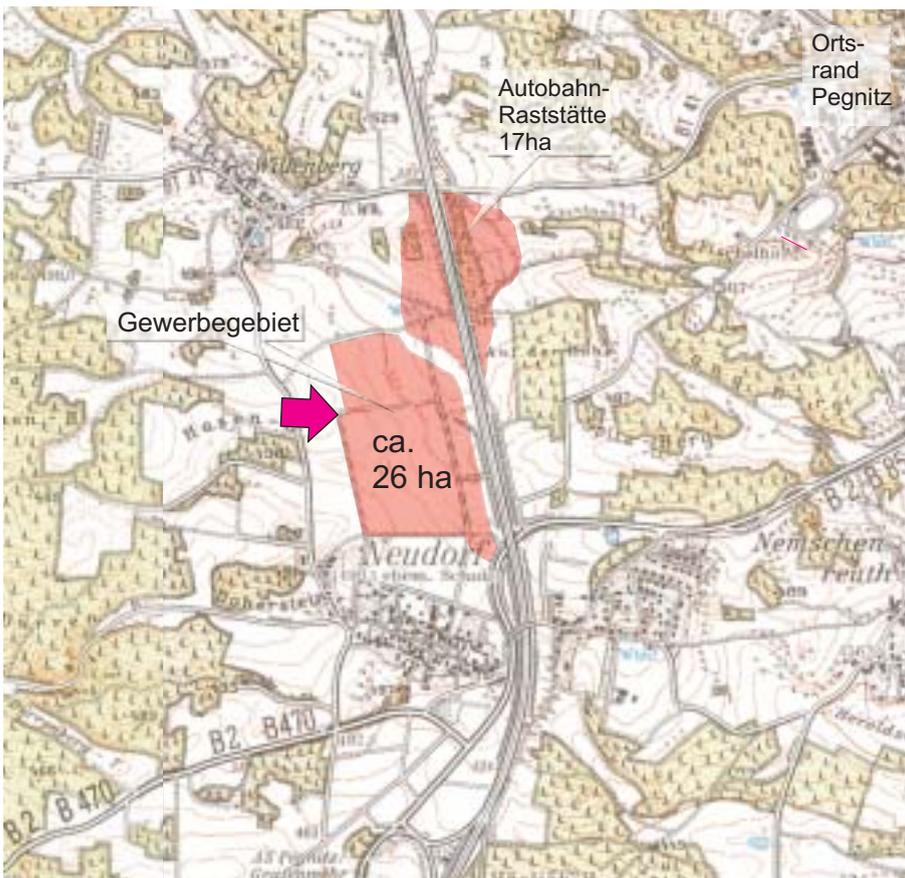
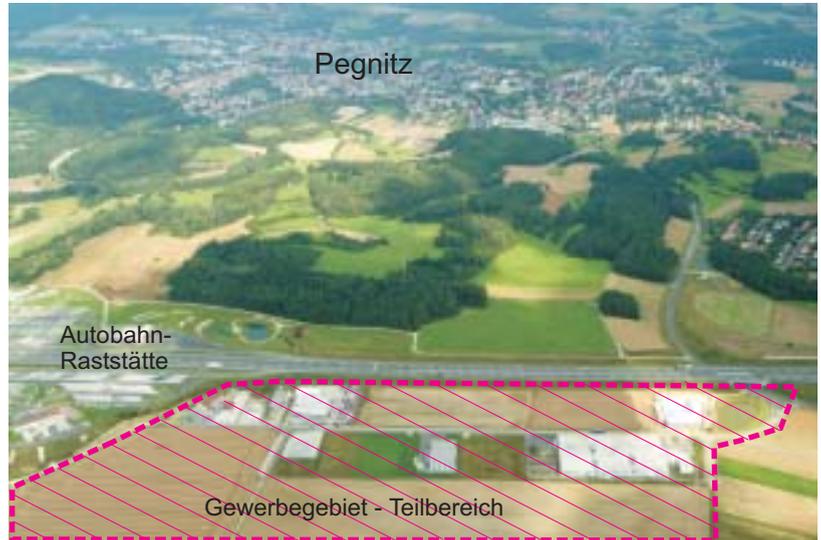
Himmelkron liegt mit einer Steuerkraft je Einwohner in Höhe von 939 DM und mit mit 613.000 DM (2001) beim Netto-Gewerbesteueraufkommen jeweils auf dem vorletzten Platz der hier untersuchten Gemeinden.

## Standort Nr. 6 Pegnitz (Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken)

**Konflikt:** Eine der europaweit größten Autobahnraststätten in Kombination mit einem Gewerbegebiet wurde ohne Raumordnungsverfahren und ohne Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen im ehemaligen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der fränkischen Schweiz genehmigt.



Regionalplan 1987: die gesamte Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 30, Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.



Ein Gewerbegebiet größer als der Ort Neudorf

TK 25 000 Nr. 6234 und 6235



Regenüberlaufbecken mit Spritzbrunnen, dahinter die Autobahn mit Lärmschutz



Gartengestaltung mit Findlingen im Gewerbegebiet



Böschung der Raststätte zur Landschaft

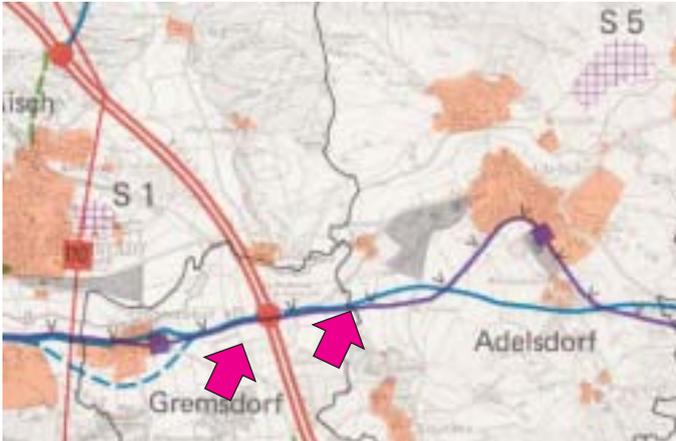
Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Pegnitz um 163 ha gewachsen; die Gewerbe- und Industriefläche betrug 2001 insgesamt 52 ha, die Verkehrsfläche 644 ha, und damit 62 ha mehr als 1993.

Die Stadt Pegnitz bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 17,6 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "Pegnitz West", "Kleiner Johannes" und "Nürnberger Straße" überregional im Internet an; nur bei 0,6 ha Fläche (Nürnberger Straße) ist Gleisanschluss vorhanden; bei den anderen Flächen ist er nicht zu erwarten.

# Standort Nr. 7 Adelsdorf (Landkreis Erlangen/Höchstadt, Mittelfranken)

**Konflikt:** Entstehung eines fast durchgehenden Gewerbebandes zwischen Adelsdorf und Gremsdorf, östlich und westlich der Autobahnausfahrt, entlang der B 470. Durch den Neubau der B 470 und die neuen Gewerbeflächen wurden wertvolle Feuchtgebiete um das NSG "Ziegenanger" vom Biotopverbund im Aischgrund abgeschnitten.

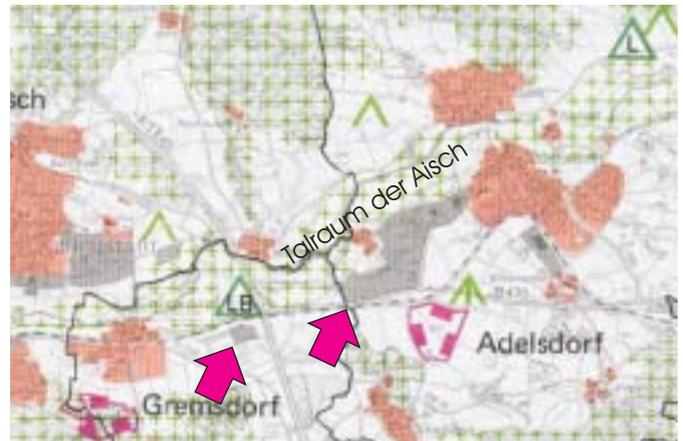
Regionalplan der Region Mittelfranken (7) alte Fassung



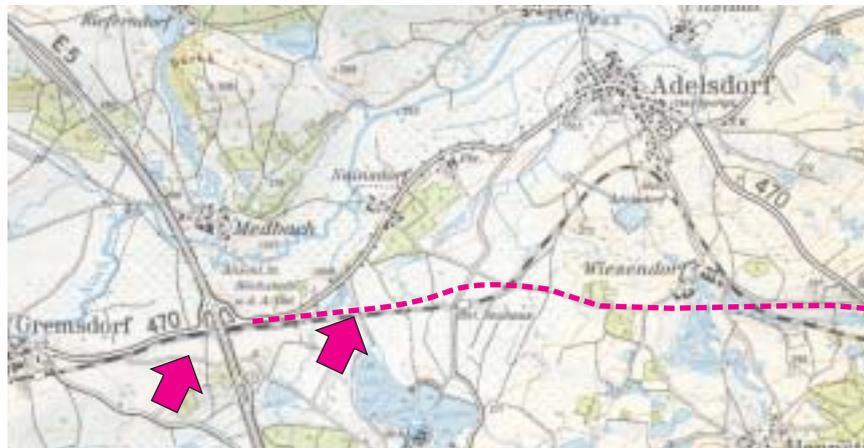
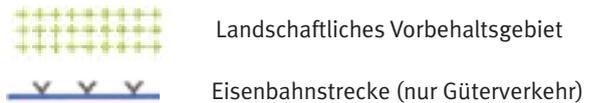
Karte Siedlung und Verkehr Stand 1988



geänderter Regionalplan der Region Mittelfranken (7)



Karte Landschaft und Erholung Stand 1998



Die Topographische Karte aus dem Jahr 1965 zeigt noch große offene Feuchtwiesen im Bereich der heutigen Gewerbeflächen sowie den Verlauf der alten B470. Der Verlauf der neuen Trasse der B470 ist rot gestrichelt eingetragen.

Foto unten: Trennender Damm der B 470 neu - vom NSG Ziegenanger gesehen.



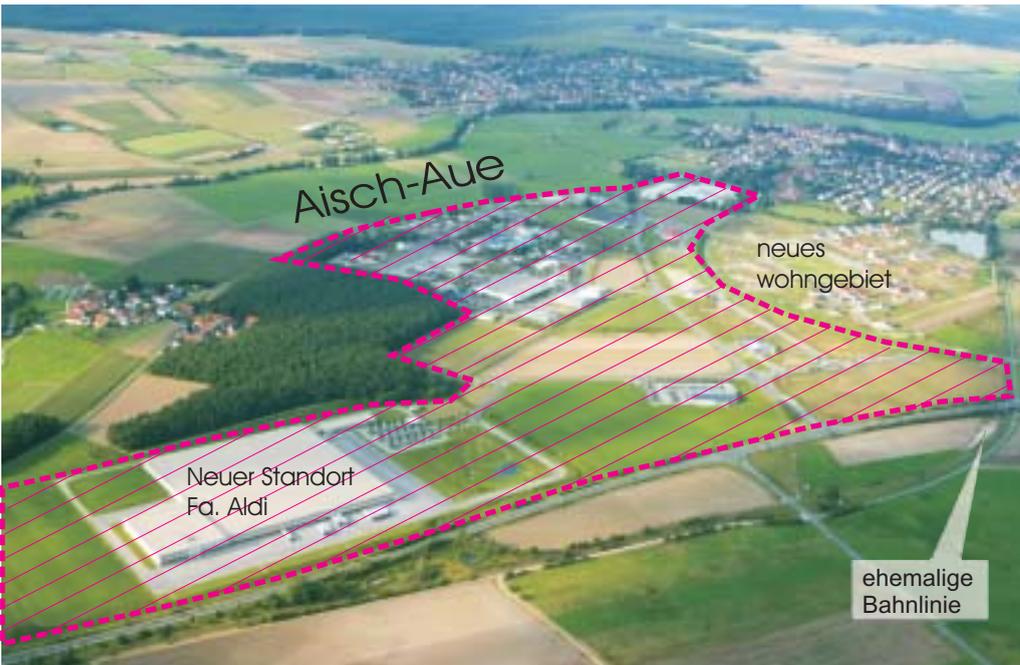
**Zum Regionalplan 1988 und 1998:**

Im Regionalplan von 1988 sind an der geplanten B 470 noch keine Gewerbeflächen vorgesehen. Es ist nun ein Gewerbeband in Richtung Gremsdorf entstanden, das die wertvollen Feuchtflächen am NSG "Ziegenanger" und im Bereich Neuhaus von der Aischau trennt.

Der Regionalplan von 1988 zeigt zwei Vorrangflächen für den Sandabbau mit den Bezeichnungen S 1 und S 5. Tatsächlich wird heute aber nicht innerhalb dieser Vorrangflächen Sand abgebaut, sondern im Auenbereich (s. Karte nächste Seite).

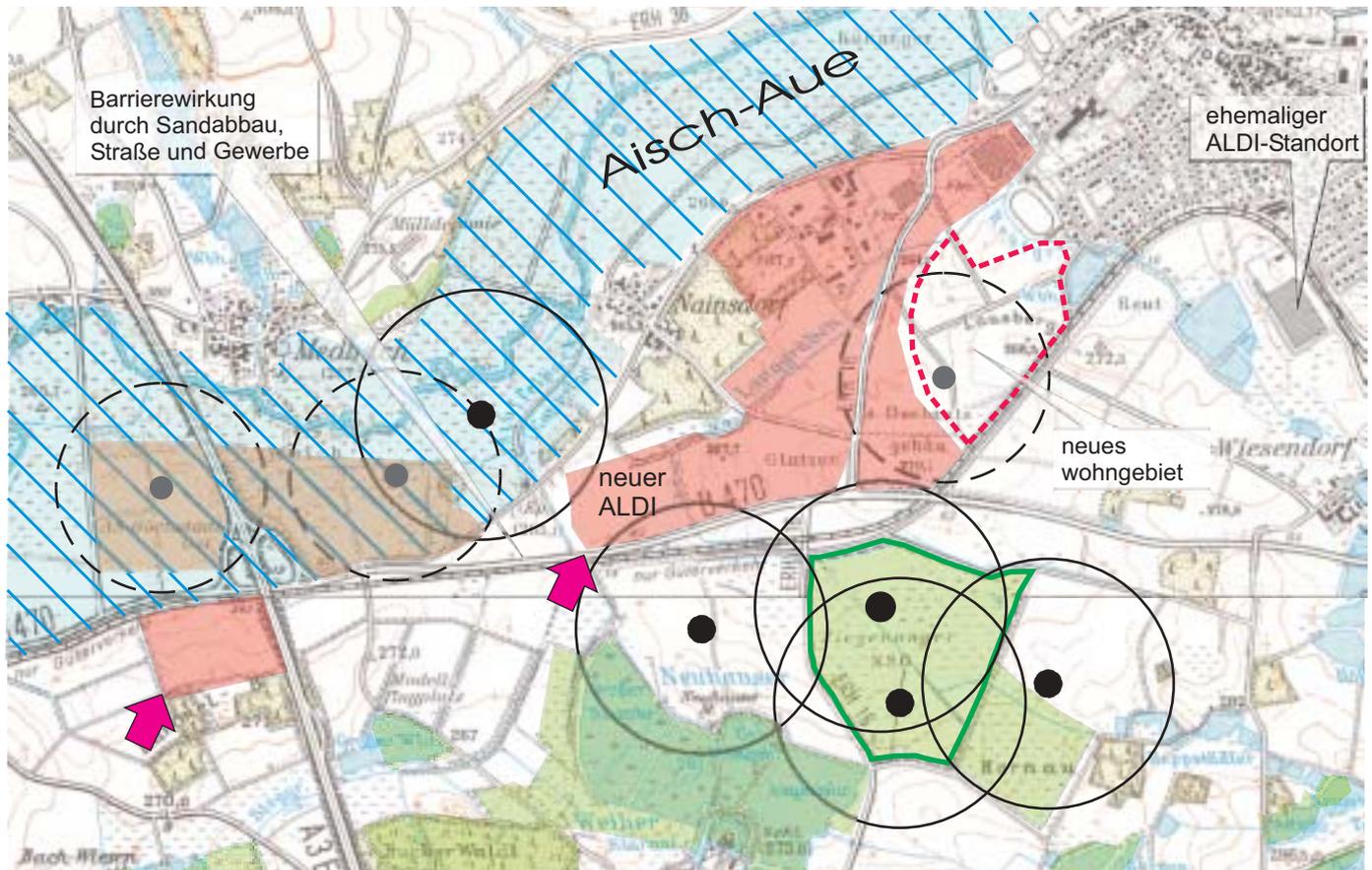
Bild unten: auch auf dem Gebiet von Gremsdorf entstehen an der Autobahnausfahrt Gewerbeflächen, die das Siedlungsband weiter treiben und die Landschaft zersiedeln

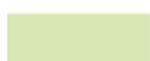




Die Firma Aldi, die früher etwas weiter östlich ihren Standort hatte (s. Karte unten), war Auslöser für die Ausweisung des neuen, großen Gewerbegebietes im Südwesten von Adelsdorf. Die Firma wollte ihren Standort noch etwas näher an die Autobahnausfahrt verlegen.

Foto links:  
Das ehemalige Bahngleis war im alten Regionalplan noch als "Bahnstrecke nur für Güterverkehr" dargestellt. Heute werden sämtliche Gewerbeflächen von Adelsdorf mit dem Hinweis angeboten: "Gleisanschluss nicht zu erwarten".



 Besonders wertvolle Flächen für den Arten- und Biotopschutz: u.a. FFH 6331-301.04, 05 und 06, SPA 6331-401.03, Wiesenbrüterflächen 1998, ASK Amphibien

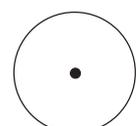
 NSG Feuchtwiesen Ziegenanger

 Neu entstandene und geplante Sandabbaugebiete außerhalb der Vorrangflächen (s. vorhergehende Seite)

 Neu entstandene Gewerbeflächen

 Überschwemmungsbereich der Aisch

 Wiesenbrüter allgemeines Nahrungshabitat

 Wiesenbrüter Hauptart Brutrevier



Lkw-Schleusen und Rangierfläche am neuen ALDI-Standort



Das neue ALDI-Lager von oben

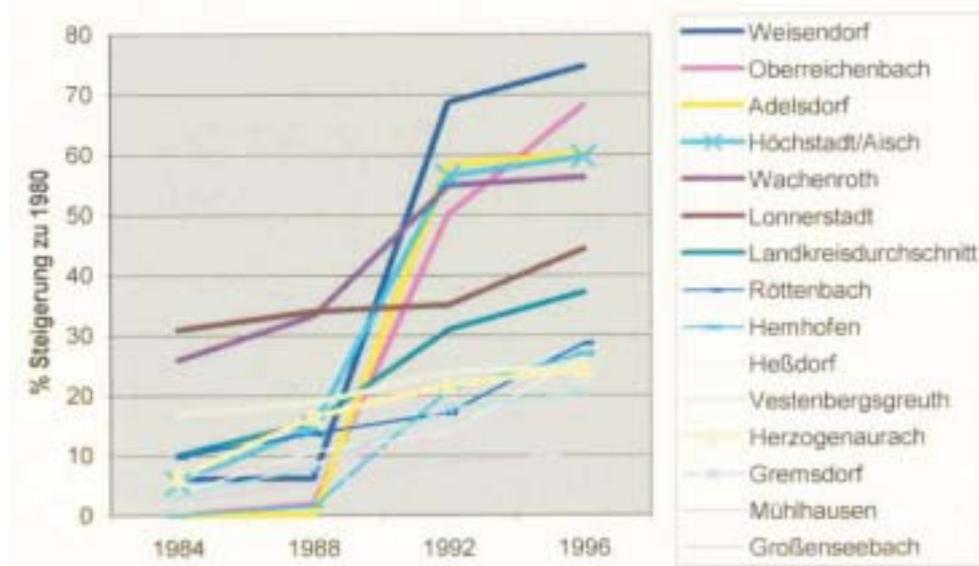


Werbung der Gemeinde an der B 470



Solarenergienutzung - ein "Lichtblick" im Gewerbegebiet

Hohen Flächenverbrauch gab es auch in den Nachbarorten von Adelsdorf:



Siedlungs- und Verkehrsfläche bezogen auf 1980

Die Gewerbefläche von Adelsdorf ist heute mit 91,80 ha fast so groß wie die Fläche der Wohngebiete, wenn man die gewerblich genutzten Mischgebiete mit einbezieht. Ein Teil der neuen Siedlungsflächen weist einen extrem hohen Grundwasserstand von 30-50 cm auf.

Auf viele Probleme, u.a. Trennwirkung durch die neue B 470, hatte bereits der alte Entwurf des Landschaftsplans aus dem Jahr 1987 hingewiesen. Leider wurde dieser Landschaftsplan nie verbindlich. Es gab lediglich zahlreiche Fortschreibungen des alten Flächennutzungsplanes. Viele Auflagen in den neuen Bebauungsplänen, u.a. zur Dach- und Wandbegrünung, wurden nie umgesetzt.

Von 1997 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Adelsdorf um 53 ha gewachsen; dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 12,2 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zwischen 1994 und 2001 fast gleich geblieben.

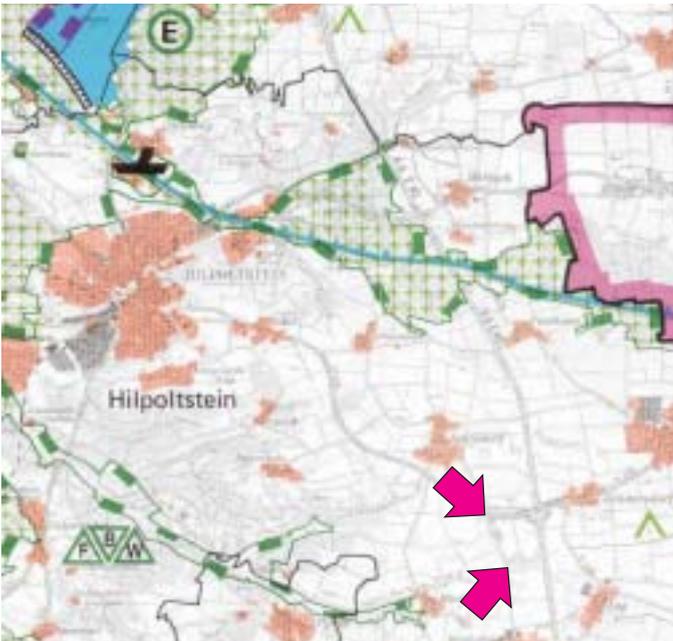
Die Gemeinde Adelsdorf bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 14,6 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "Am Langgraben" und "Am Läusberg" überregional im Internet an; teilweise mit Abwasserbeseitigung im Mischsystem; Gleisanschluss ist bei beiden Gebieten nicht zu erwarten.

## Standort Nr. 8 Sindorsdorf (Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken)

**Konflikt:** Überflüssiges, großes Gewerbegebiet mit Sonderbauflächen nach § 11 Baunutzungsverordnung (Rastanlage) an der Autobahnausfahrt Hilpoltstein, ohne Ortsanbindung und mit maximalem Flächenverbrauch.

Das Gewerbegebiet war im Regionalplan von 1998 noch nicht enthalten. Die Änderung des Regionalplans und des Flächennutzungsplans erfolgten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet.

Regionalplan der Region Mittelfranken (7)

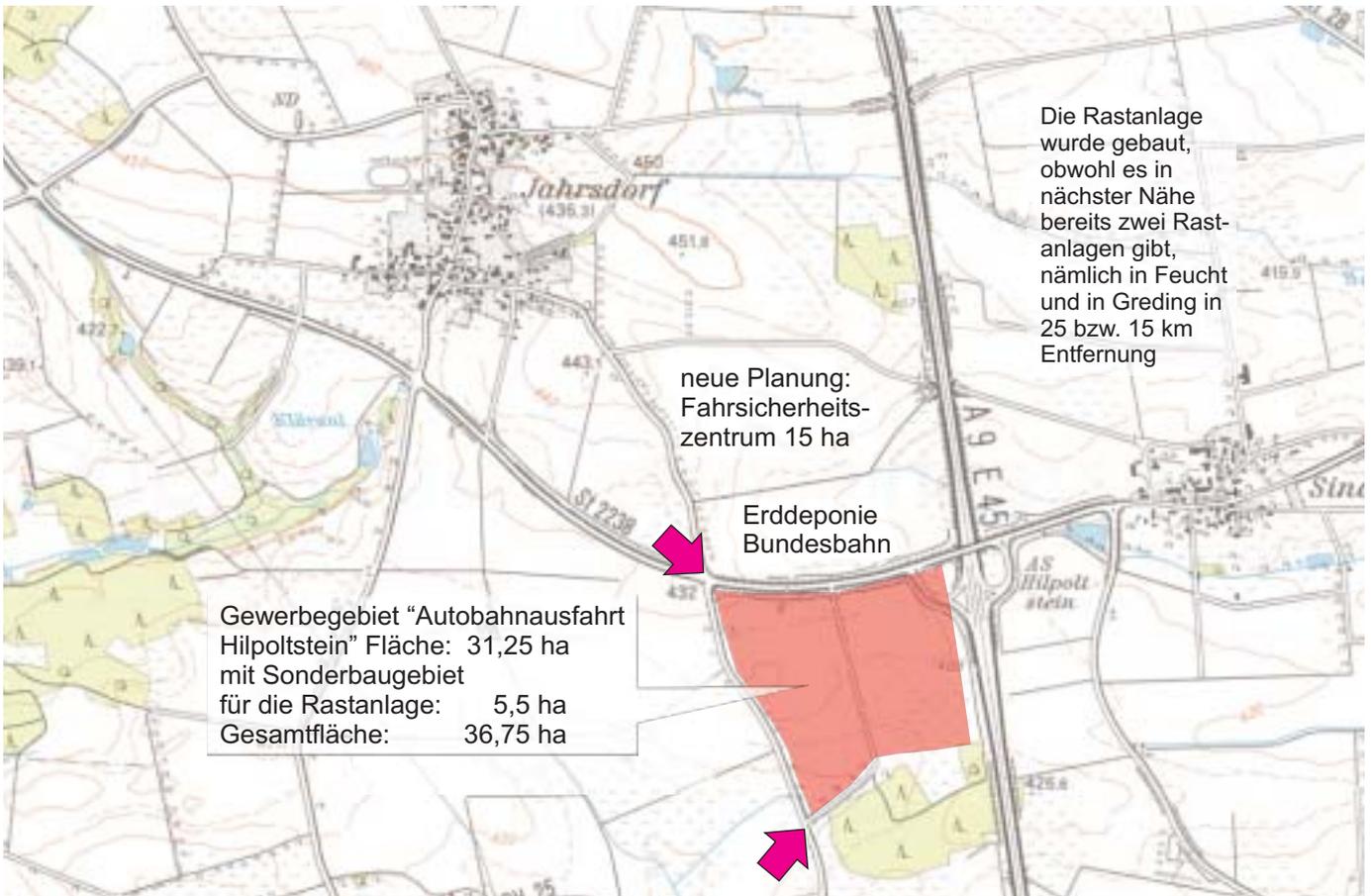


Karte Landschaft und Erholung Stand 1998

Der nahe am Gewerbegebiet gelegene kleine Ort Jahrsdorf

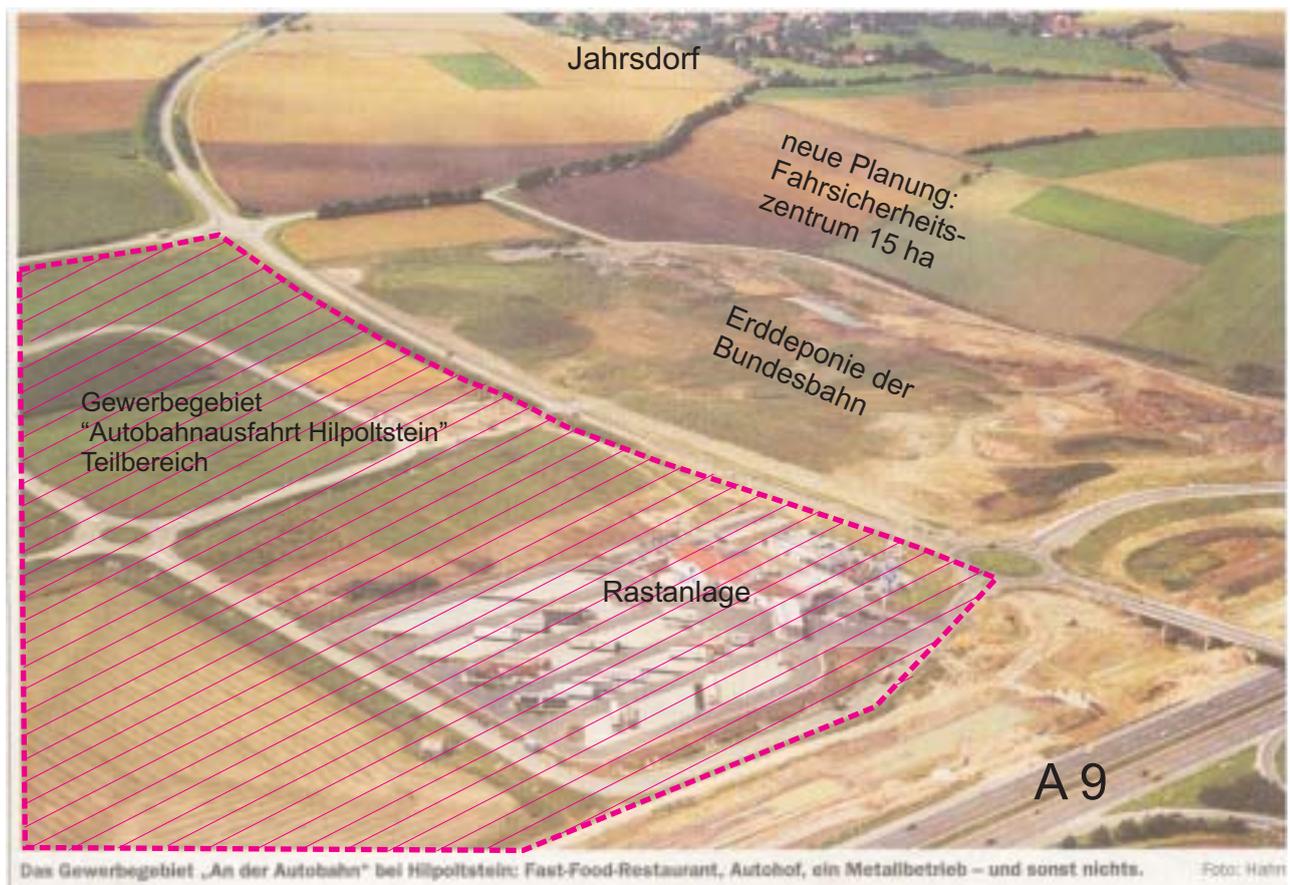


Blick vom Hügel im Osten auf die Kirche von Jahrsdorf. Der Ort wurde erstmals im 12. Jh. urkundlich erwähnt; er hat 273 Einwohner und wurde mit Hilfe der Dorferneuerung in den letzten Jahren liebevoll instand gesetzt.



Fotos unten und rechts:

Die "guten Ideen" lassen auf sich warten. Außer der Rastanlage gibt es in dem voll erschlossenen Gewerbegebiet nur einen Reifenhändler, der seinen Betrieb aus einem Nachbarort verlagert hat und einen Metallbetrieb der aus Greding umgesiedelt ist. Dafür soll nun außerhalb des Gewerbegebietes ein 15 ha großes Fahrsicherheitszentrum entstehen - in unmittelbarer Nähe zu dem kleinen Ort Jahrsdorf.



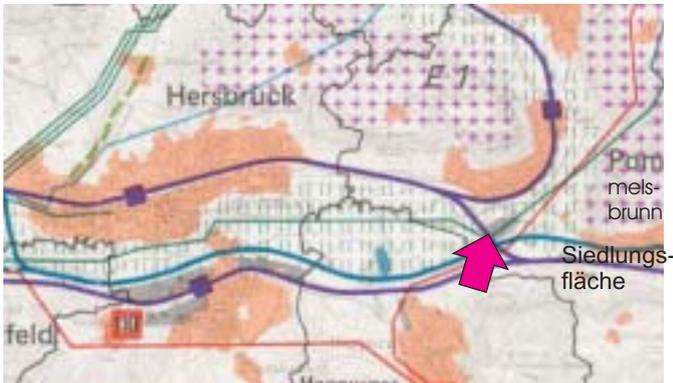
Von 1997 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Hilpoltstein um 370 ha gewachsen; Dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 45,1 %. Der Anteil der Verkehrsfläche an der Zunahme betrug 138 ha (31,2%).

Die Stadt Hilpoltstein bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 36,5 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet "Am Kränzleinsberg" und im Gebiet "Autobahnausfahrt Hilpoltstein" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist bei den Gebieten nicht vorhanden.

# Standort Nr. 9 Pommelsbrunn (Landkreis Nürnberger Land, Mittelfranken)

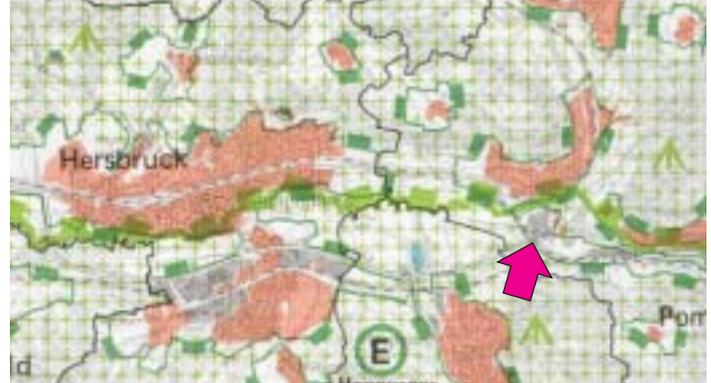
**Konflikt:** Großes Gewerbegebiet mit Einkaufszentrum und Versorgungseinrichtungen mitten im Talraum und damit den Überschwemmungsbereichen von Pegnitz und Högenbach. Da sich das Gebiet weitab vom Mittelzentrum Hersbruck befindet, besteht hohes Verkehrsaufkommen in der Nähe von empfindlichen Bereichen (u.a. Wasserschutzgebiet).

Regionalplan: Karte Siedlung und Verkehr Stand 1988



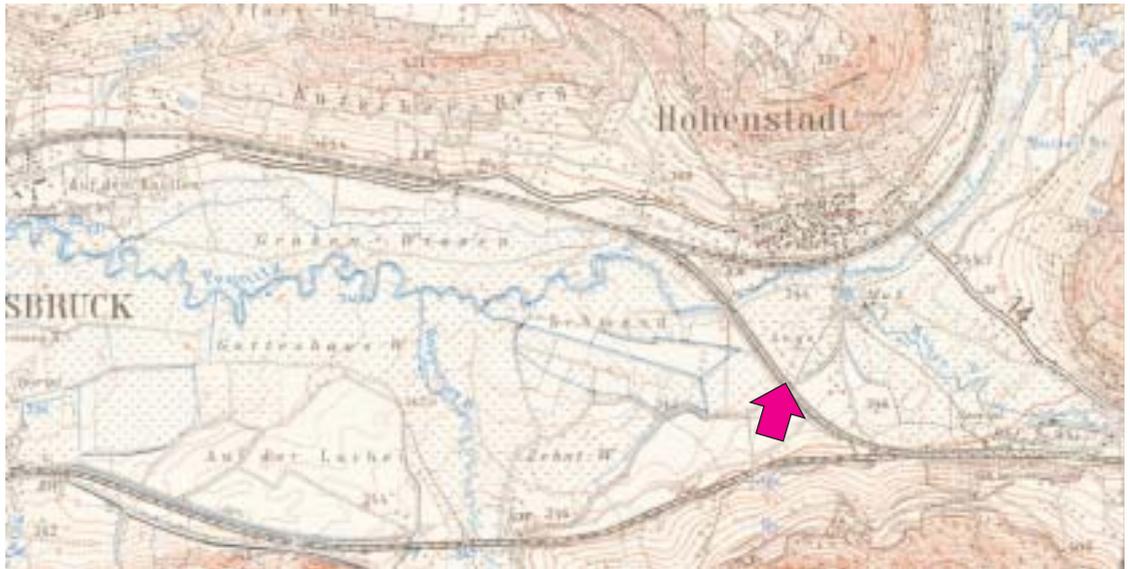
Der gesamte Talraum ist dargestellt als regionaler Grünzug; das Gewerbegebiet bei Hohenstadt ist im Ansatz schon eingetragen.

Karte Landschaft und Erholung Stand 1998



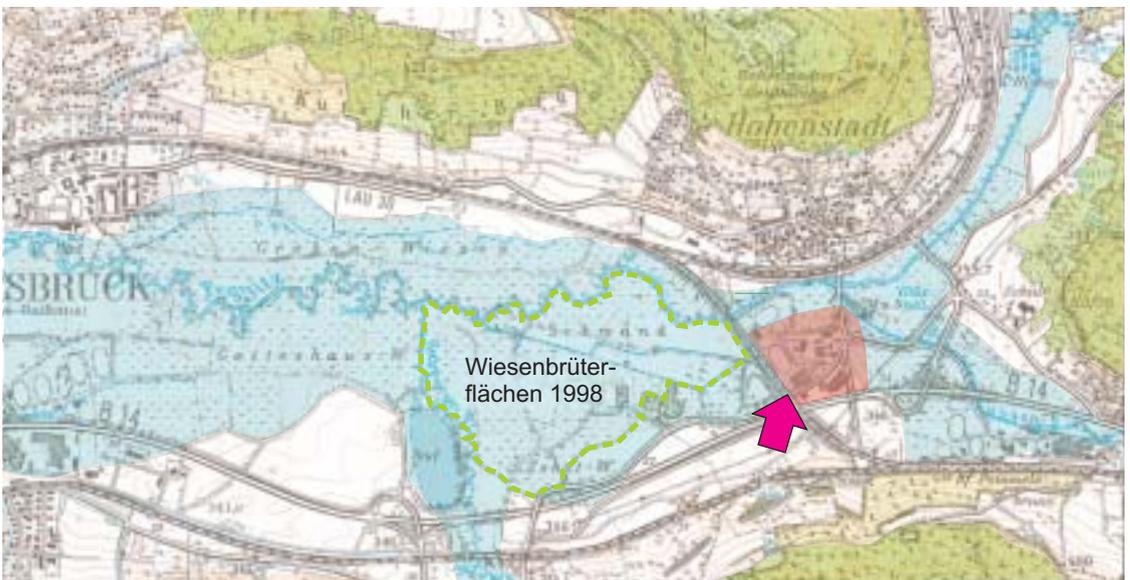
Das Gewerbegebiet ist nun deutlich größer; das gesamte Gebiet ist bis auf die engeren Ortslagen als Landschaftsschutzgebiet und als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Karte rechts:  
Der Talraum der Pegnitz bei Hohenstadt (Gemeinde Pommelsbrunn) vor dem Neubau der B 14. Die Mühle südlich von Hohenstadt liegt noch einsam in der Aue. Im Nordwesten ist der Ortsrand von Hersbruck gerade noch erkennbar.



Topographische Karte 25 000 Nr. 6434 Hersbruck, Stand 1945

Karte rechts unten:  
Auf dem gleich großen Kartenausschnitt der neuen TK 25 000 aus dem Jahr 1997 ist das Anwachsen der Siedlungsflächen deutlich ablesbar. Die Landschaftsschutzgebiete wurden der Übersichtlichkeit halber nicht dargestellt: Das LSG Südlicher Jura mit Moritzberg und das LSG Nördlicher Jura sind im Regionalplan ganz oben rechts eingetragen



Topographische Karte 25 000 Nr. 6434 Hersbruck, Stand 1997

Engerer Auenbereich

FFH- Gebiete  
6434-301.02  
6434-301.03 und  
6434-301.07



Hohenstadt mit dem Hohenstädter Fels (Geißkirche)



Alte Mühle südlich Hohenstadt von Osten gesehen



Pegnitz- und Högenbachaue mit neuem Gewerbegebiet und B14 mit Straßenzufahrten; im Hintergrund Hohenstadt.



Eine der alten Eichen, deren Erhaltung innerhalb des Gewerbegebietes von der Naturschutzbehörde durchgesetzt wurde.



Unterhalb des Gewerbegebietes in der Aue



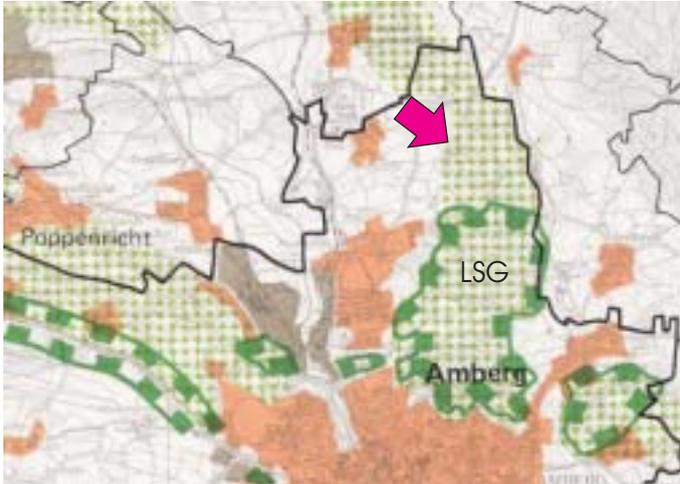
Gewerbegebiet mit Pegnitz und Hohenstadt im Hintergrund; rechts die alte Mühle

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Pommelsbrunn um 31 ha gewachsen; die des Nachbarortes Happurg ebenfalls um 31 ha, die von Hersbruck um 39 ha.

Die Gemeinde Pommelsbrunn bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 1,3 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet "Hohenstadt" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist nicht zu erwarten. In ca. 2 km Entfernung erschließt derzeit die Gemeinde Happurg am Auenrand das Gewerbegebiet "Im Gässlein". In Hersbruck werden insgesamt ca. 3 ha Gewerbeflächen u.a. im Gebiet "Krötensee" im Auenrandbereich angeboten.

# Standort Nr. 10 Amberg (Regierungsbezirk Oberpfalz)

**Konflikt:** Das Gewerbegebiet wurde mitten in einem geschlossenen Waldgebiet ohne jede Anbindung an eine bestimmte Siedlung angelegt. Das gesamte Gebiet war im früheren Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen und als "für Erholungszwecke besonders geeignet" dargestellt worden.



Regionalplan Oberpfalz Nord (6) Stand 1987, Karte Landschaft und Erholung (rote Pfeile in den Karten jeweils an gleicher Stelle)



Regionalplan 1997 Themenkarte Erholung,

-  Siedlungsfläche
-  Gewerbliche Fläche
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

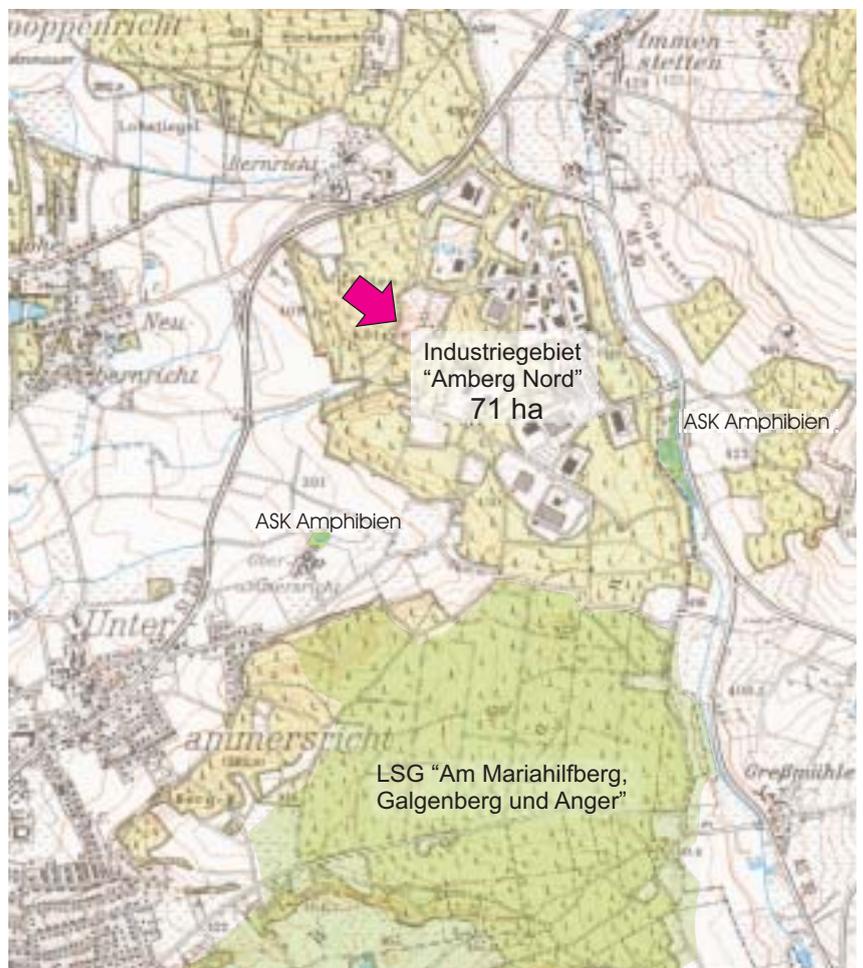
-  Für Erholungszwecke besonders geeignete Gebiete
-  Für Erholungszwecke häufig aufgesuchte Gebiete

Im Regionalplan ist im Waldgebiet nord-östlich von Ammersricht keinerlei Siedlung oder Gewerbe vorgesehen. Der gesamte Bereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher Stufe und in einem Bereich, der für Erholungszwecke besonders geeignet ist (s. Karte oben).

Für das insgesamt 71 ha große Industriegebiet "Amberg Nord" wurden 1999 bei der 19. Änderung des Bebauungsplanes nochmals über 2 ha Wald gerodet (s. Foto unten). Es war die 56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Derzeit stehen in dem Gebiet über 10 ha freie Flächen zur Verfügung.



Foto: Kreisgruppe Amberg



TK 25 000 Nr.6537 Amberg, Stand 1995

Zwar nicht auf der "grünen Wiese", dafür aber "mitten in den Wald" gebaut



Foto: Kreisgruppe Amberg



Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Amberg um 144 ha gewachsen; zwischen 1997 und 2001 waren es 93 ha. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet beträgt heute 32,8 %.

Die Stadt Amberg bietet derzeit (Stand Sept. 2002) fast 30 ha Industrie- und Gewerbeflächen überregional im Internet an; über ein Drittel davon im Industriegebiet Nord. Die Industrie- und Gewerbeflächen insgesamt betragen 198 ha, 67 ha davon sind noch unbebaut. Die Grundstückspreise betragen zwischen 20 und 98 DM zuzüglich 7,- bis 17,- DM Erschließungskosten. Die Nettogewerbsteuer ist in Amberg seit 1992 kontinuierlich gesunken.

Bund Naturschutz-Aktion:  
Bayerns Schönheit bewahren



Bund  
Naturschutz  
in Bayern e.V.

# SCHWARZBUCH GEWERBEGEBIETE BAYERN



So darf es nicht weitergehen !

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg  
Tel. 0911/81878-0  
Fax 0911/869568

## Inhalt

### TEIL I

1. Einführung 1
2. Untersuchungsmethodik 2

### TEIL II

#### **Negativbeispiele aus allen Regionen Bayerns 3**

1. Mömbris 3
2. Dettelbach 6
3. Altfeld 10
4. Hirschaid 11
5. Himmelkron 14
6. Pegnitz 18
7. Adelsdorf 19
8. Sindersdorf 22
9. Pommelsbrunn 24
10. Amberg 26
11. Weiden 28
12. Cham 33
13. Straubing 36
14. Thyrnau 40
15. Elsendorf 43
16. Gersthofen 45
17. Senden 49
18. Lindenberg 52
19. Freising 55
20. Neuötting 59
21. Rosenheim 62

### TEIL III

#### **Zusammenfassung und Kommentierung wichtiger Aspekte der einzelnen Beispiele 67**

1. Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe 67
2. Gesetzliche Vorgaben / Planungsgrundlagen 67
3. Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden 69
4. Die „Großmöbler“ 69
5. Die Baumärkte 70
6. Was der Regen lehrt 70
7. Klimatische Situation 70
8. Biotop- und Artenschutz – nur dürftiger Ersatz 70
9. Exponierte Hangbereiche, Kuppen, ... 71
10. Das Bild der Städte und ihre Funktion 71
11. Geschichte, Kultur und Identität bleiben auf der Strecke 71

12. Flächen, Verkehr und Energie sparen 72
13. Bayernland Tourismusland 72

#### **TEIL IV**

##### **Konflikte und Hintergründe 73**

1. Vollzugsdefizit 73
2. Verantwortungsbewusste Gemeinde – fehlende Unterstützung 73
3. Raumordnungsverfahren nicht erforderlich 74
4. „Untergeordnete Regelungen“ 74
5. Einfluss auf Planungen durch Verbände und Bürgerinitiativen 74
6. Einfluss der Firmen auf die Planungen der Gemeinden 75
7. Das Arbeitsplatz-Argument 75
8. Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponenten 75
9. Von Dumpingpreisen, Subventionen und Bedarfsanalysen 76

#### **TEIL V**

##### **Fazit und Konsequenzen 76**

1. Erfordernis aktueller Datengrundlagen 77
2. „Glasnost“ in der Flächenpolitik 78
3. Wichtigste Handlungsfelder 78

#### **TEIL VI**

##### **Schlusswort 80**

#### **TEIL VII**

##### **Positivbeispiele 81**

1. Markt Bibart 81
2. Kulmbach 82
3. Marktredwitz 84

#### **Anhang**

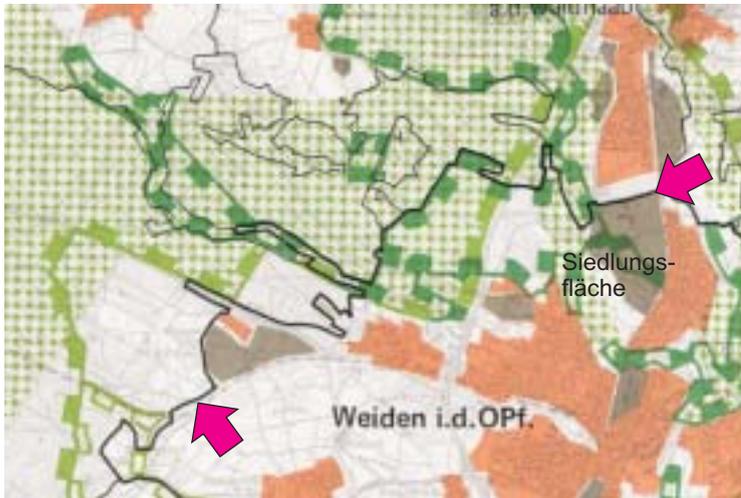
1. Gesetzliche und planerische Grundlagen
2. Abkürzungen, Symbole
3. Quellen
4. Übersichtskarte

#### **Impressum**

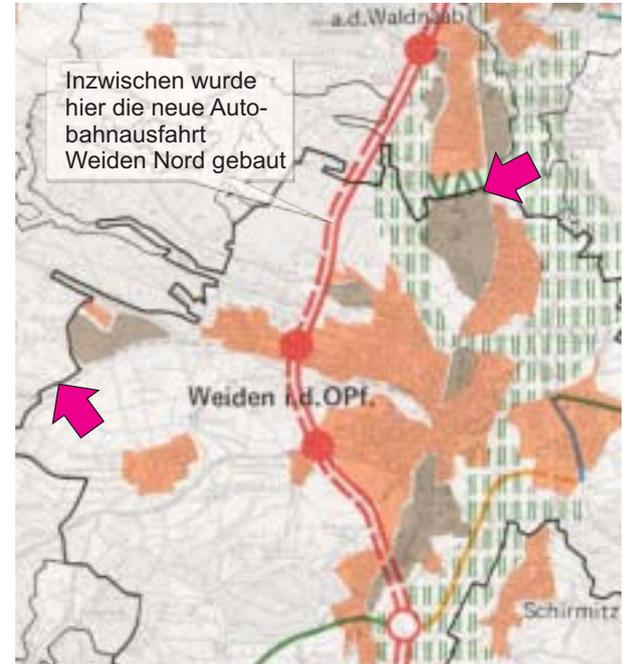
## Standort Nr. 11 Weiden (Regierungsbezirk Oberpfalz)

**Konflikt:** Große Ausweitung der Gewerbegebiete fast ausschließlich im Staatswald mit Zerstörung sehr wertvoller Lebensräume. Allein das Gewerbegebiet "Am Forst" ist größer als die historische Altstadt von Weiden. Hauptsächlich zur besseren Anbindung dieses Gewerbegebietes wurde ein neuer Autobahnzubringer gebaut.

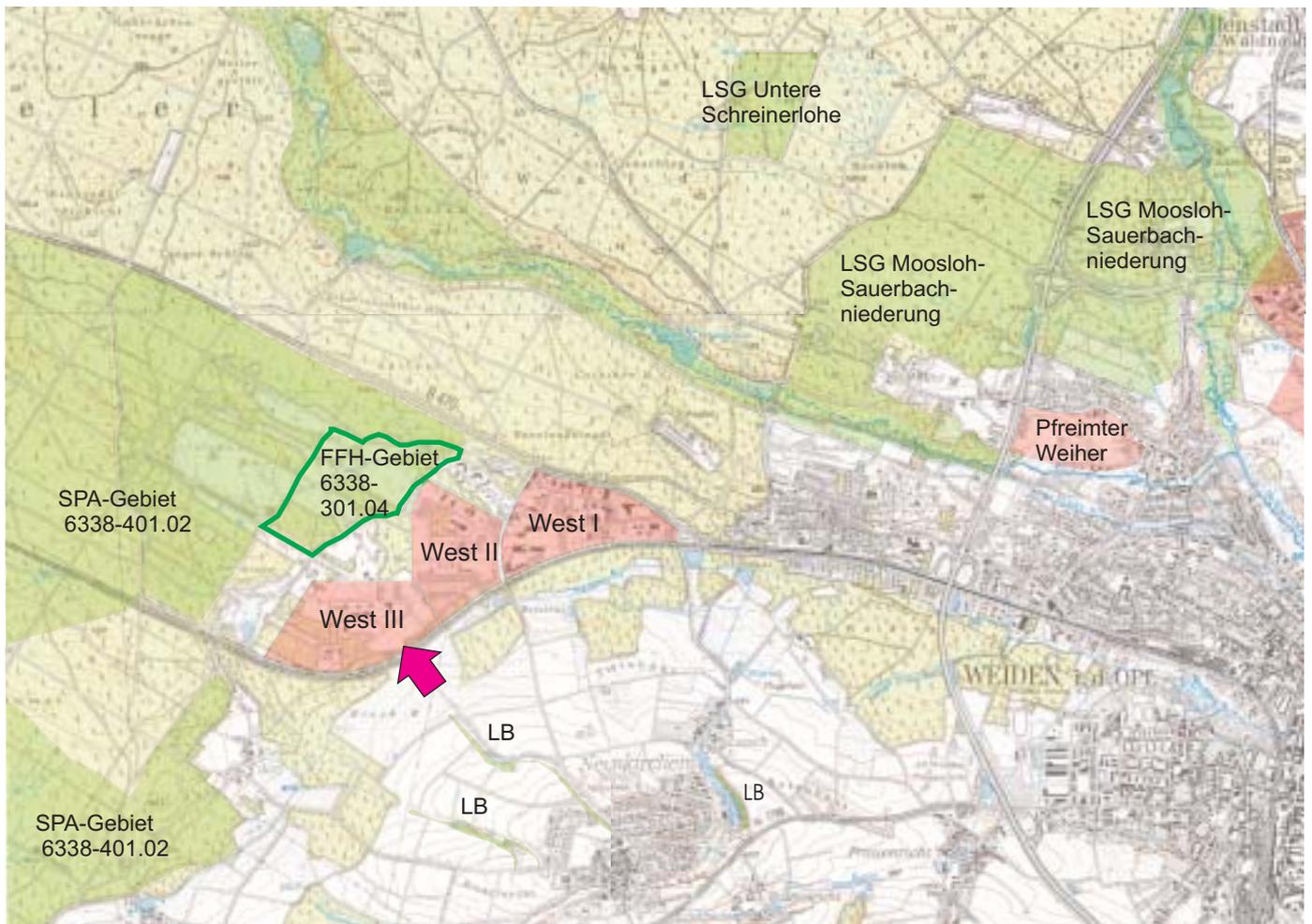
Regionalplan Region 6: Karte Landschaft und Erholung Stand 1987



Karte Siedlung und Verkehr Stand 1987



Im Regionalplan von 1987 ist das Industrie- und Gewerbegebiet "West III" noch nicht enthalten (roter Pfeil links). Das Gewerbegebiet "Am Forst" ist zwar dargestellt (Pfeil rechts), die neue, direkte Autobahnzufahrt zu diesem Gebiet ist aber noch nicht einmal geplant. Diese inzwischen gebaute Zufahrt ist die vierte Autobahnausfahrt für Weiden.





Auf den unbebauten Parzellen, die nun schon 10 Jahre lang Bauland sind, finden sich immer noch Reste der früheren Vegetation

Der größte Teil der Flächen im heutigen Industrie- und Gewerbegebiet "West III" war Anfang der 90er Jahre noch geschützt nach Art. 6d BayNatSchG (heute: 13d). Die offenen Heiden und lichten Kiefernwälder wurden in naturverträglicher Weise als Standortübungsplatz der Bundeswehr genutzt und beherbergten eine hohe Zahl an Rote-Liste-Arten.

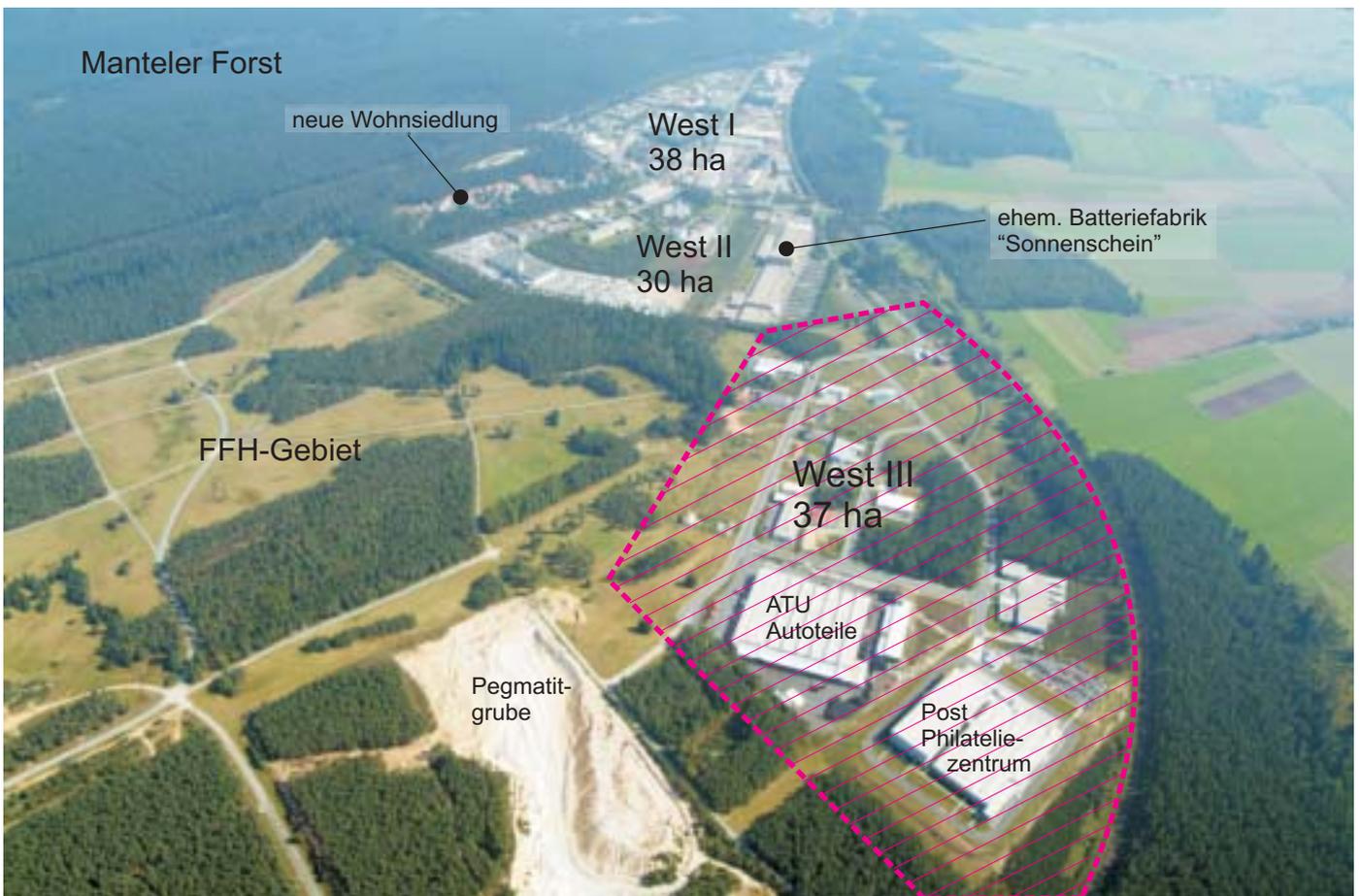
Foto unten: Voll erschlossene Gewerbefläche mit sporadischer Bebauung.



Mitten "auf die Heide" gebaut. Die Magerstandorte im Gewerbegebiet entsprachen den Flächen im benachbarten FFH-Gebiet (s. Foto unten und Karte).

Bild unten:

Philateliezentrum der Post mit frisch gerodetem Wald.



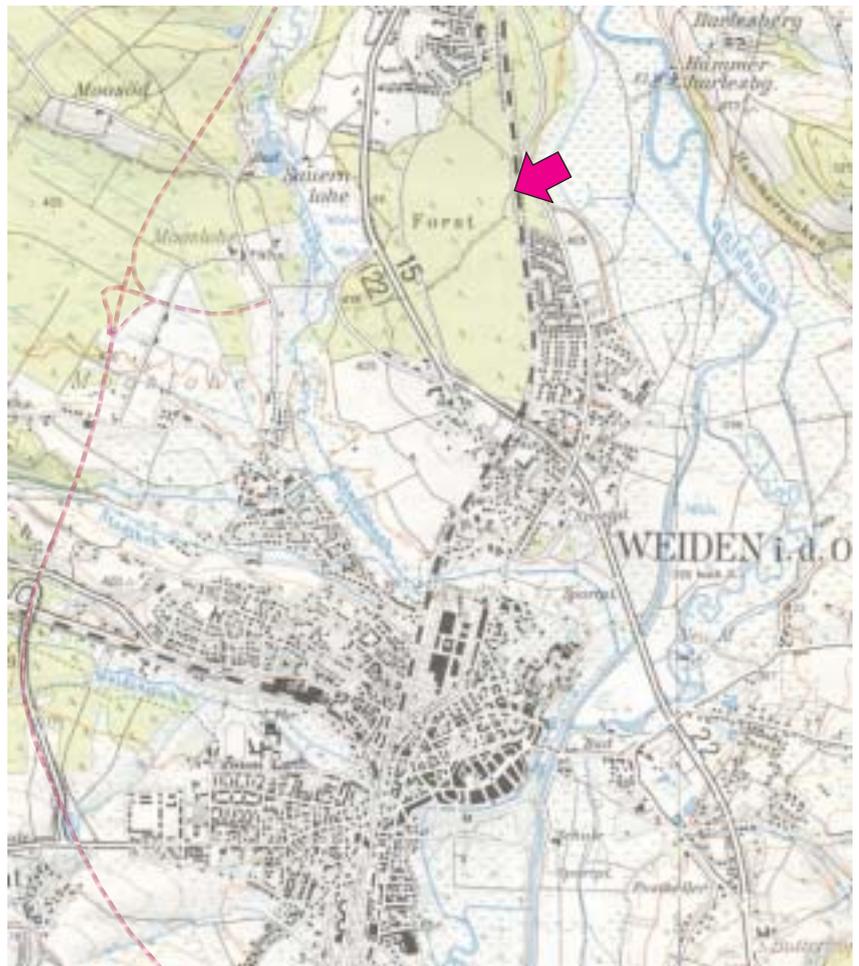


**Bild oben:**  
Bautafel aus der Anfangszeit des Industriegebietes "Am Forst", Mitte der 70er Jahre. In der Topographischen Karte von 1967 (rechts) ist hier noch ein großes Waldgebiet zu sehen. Auch die Autobahn und der Zubringer "Nordtangente" existieren noch nicht. Die Trassen wurden zur Orientierung aus der neuen Karte (unten rechts) farbig übertragen.

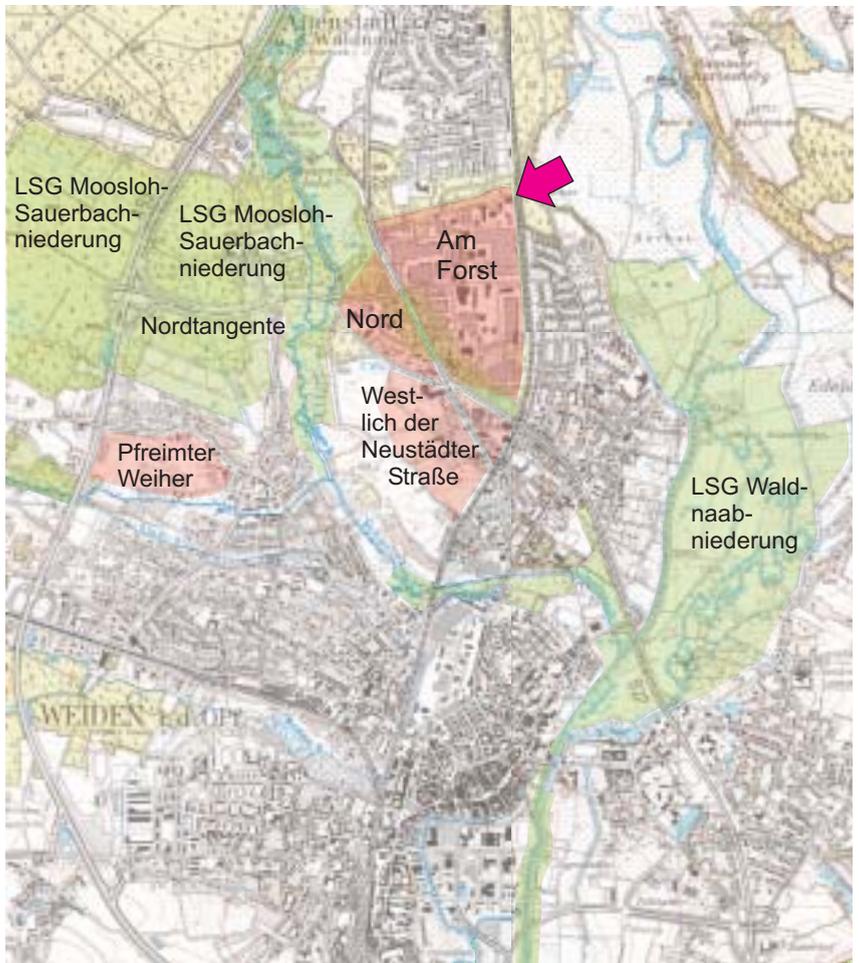
**Bild unten:** Die Mitte der 90er Jahre gebaute Nordtangente durchschneidet wertvolle ehemalige Moorflächen. Das 400m lange, mit einer Wanne aufwändig konstruierte Anschlussstück, das auch durch ein Wasserschutzgebiet verläuft, kostete rund 20 Mio DM.



**Bilder oben und unten:** Die Nordtangente und unterhalb davon gelegene Flächen



Topographische Karte, Stand 1967



Topographische Karten 25 000 Nummern: 6238, 6239, 6338 und 6339, alle Stand 1996



Die Ausgleichsfläche Nr. 1 für die Nordtangente wurde innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in feuchtem Grünland am Lohgraben angelegt. Durch einen Teich auf einem Wall, in dem Torf aus dem zerstörten Moor eingebracht wurde, sollte ein neues Moor mit Rauschbeere, Moosbeere und Sonnentau entstehen; auch in der Umgebung des Teiches erfolgten Aufschüttungen im Talraum. Die von der Regierung abgesegnete Ausgleichsfläche weist heute ruderalvegetation und Gehölzsukzession auf wie sie auch auf Abraumflächen zu finden sind.

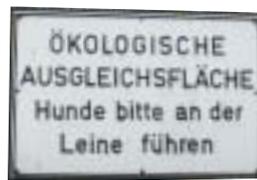
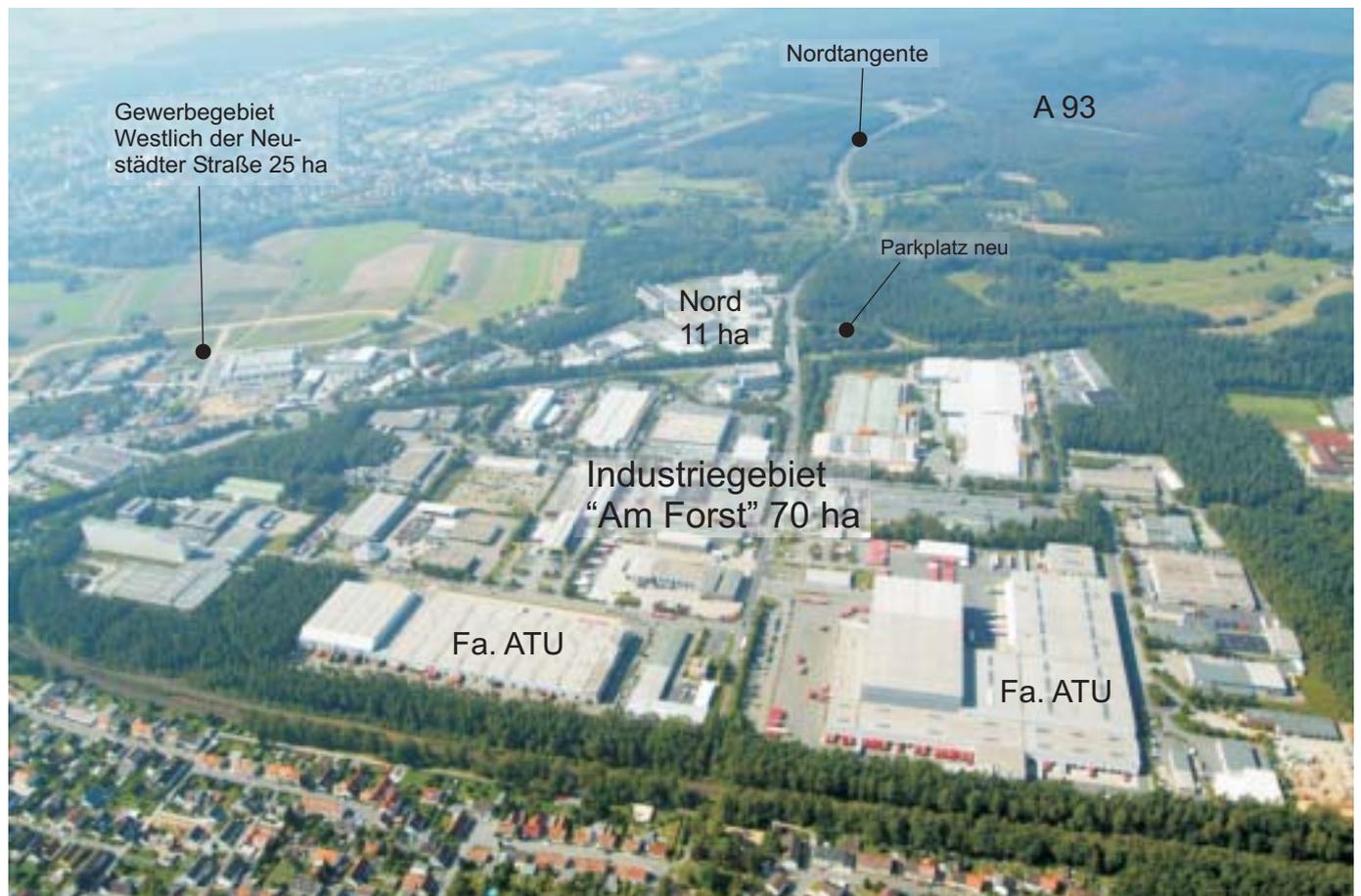


Bild links: Ruderalflur auf der Ausgleichsfläche

Bild oben rechts: Teich "auf dem Hügel"

Bild rechts: Lohgraben



Industriegebiet "Am Forst" - vom einstigen Wald ist nur noch ein Rand übrig geblieben.



Bild links: "Westlich der Neustädter Straße"  
Obwohl noch große voll erschlossene Flächen im Gebiet West III oder "Pfreimter Weiher" frei sind, werden neue Flächen geplant und erschlossen.  
Die Bauweise in den vorhandenen Gebieten erfolgt äußerst großzügig (siehe z.B.: West II, Bild unten).



Auch das ist Weiden:  
Mietergärten im geschützten Innenhof (oben)

Dicht bebaute Innenstadt mit optimaler Flächennutzung und hoher urbaner Qualität.

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Weiden um 238 ha gewachsen; zwischen 1997 und 2001 waren es 137 ha. Der Anteil an der Fläche des Stadtgebietes beträgt heute 27,7%.

Die Stadt Weiden bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 23 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "West III", "Erweiterungsgebiet Pfreimter Weiher", "Westlich der Neustädter Straße", "Leimberger Straße" und "Raiffeisenstraße" überregional im Internet an. Allein 13 ha der angebotenen Flächen liegen im Gebiet "West III", das damit nach rund 10 Jahren nur zu rund zwei Dritteln belegt ist (vorausgesetzt, dass alle Freiflächen im Internet angegeben sind). Der Grundstückspreis pro qm liegt im Gebiet "West III" bei 19,43 Euro, zuzüglich Erschließung, und ist damit sehr moderat. Im Gebiet "West III" sind derzeit 352 Menschen beschäftigt; bei einer Fläche von 38 ha für das Gebiet insgesamt sind das mehr als 1.000 qm Fläche pro Arbeitsplatz.

Rund 80 % der Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes "West III" waren ursprünglich als Biotop kartiert; eine Ausweisung als NSG war geplant. Auf den offenen Grasheiden und in den trockenen Kiefernwäldern wurde u.a. eine Massenpopulation des Warzenbeißers (Rote Liste Tiere BY, Stufe 3, gefährdet) festgestellt. Weiterhin kamen vor: Hochmoorbläuling (RL Stufe 1, vom Aussterben bedroht), Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling (RL Stufe 2, stark gefährdet), Rotflügelige Schnarrschrecke (RL Stufe 2), Hochmoorgelbling (RL Stufe 2), Kreuzotter (RL Stufe 2). Der ebenfalls damals festgestellte Kleine Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*) hat im Gebiet sein einziges Vorkommen in der Oberpfalz. Die Flächen im Bereich des Gebietes "West III" hatten die gleiche hohe Qualität wie die benachbarten Flächen, die heute als FFH-Gebiet ausgewiesen sind.

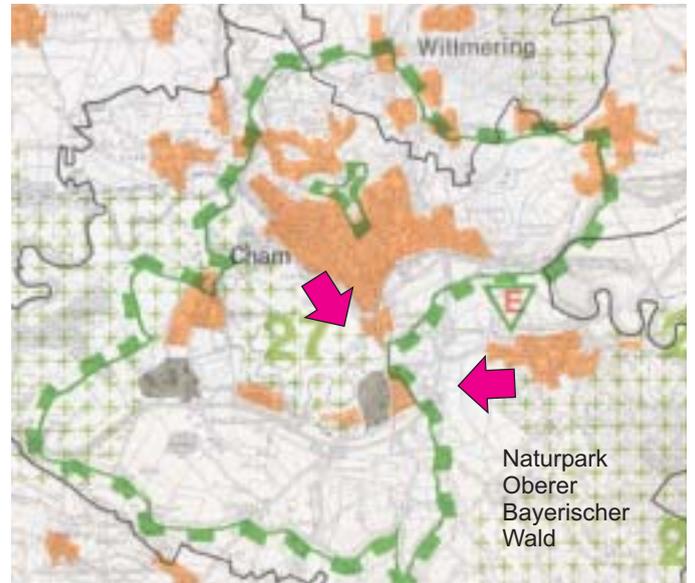
## Standort Nr. 12 Cham (Landkreis Cham, Regierungsbezirk Oberpfalz)

**Konflikt:** Gewerbegebietsausweisungen in den Auen des Regen, und seiner Nebenflüsse, entlang von neu ausgebauten Bundesstraßen mit übergroßen Kreuzungsbauwerken im Talraum. Die Flächen liegen teilweise in Überschwemmungsbereichen und in Gebieten die der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie entsprechen. Sie wurden vom Freistaat Bayern für das europäische Biotopverbundnetz "NATURA 2000" gemeldet.

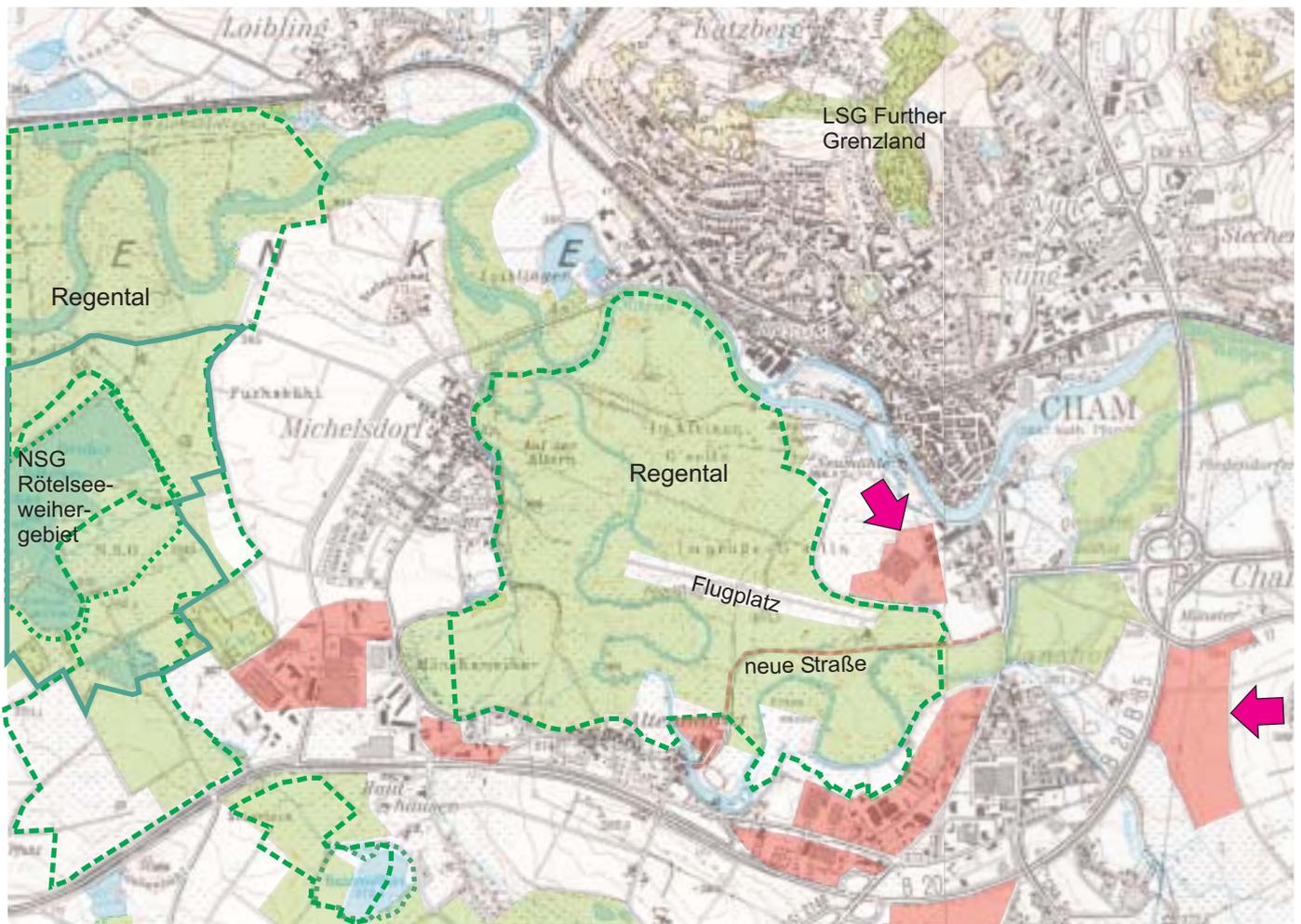
Regionalplan Textteil B I 5, S. 39:

*"Im Mittelzentrum Cham sollen die Regen- und Chambaue und der Kalvarienberg so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit der natürlichen Landschaftsteile erhalten und verbessert werden."*

-  Naturschutzgebiet  
Rötelseeweihergebiet
-  FFH-Gebiet 6741-301.02,  
301.04 und 301.05 sowie  
SPA-Gebiet 6741-301.02
-  Wiesenbrüterflächen  
Kartierung 1998  
Regental westlich Cham
-  ASK Amphibienkartierung
-  Jüngere Gewerbeentwicklungen, Planungen  
und Erweiterungen (keine Vollständigkeit !)



Regionalplan Regensburg Stand 1988; Karte: Landschaft und Erholung (rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position)



Die B 85 und B 20 mit Zufahrten und Kreuzungsbereichen wurde ebenfalls neu ausgebaut.

TK 25 000 6741 und 6742 Stand 1994



*Bild oben und ganz oben rechts: Leerstand Firma EZO - offensichtlich schon seit längerer Zeit.*



*Bild unten: Ausschnittvergrößerung aus dem Bild links*





Die Stadt Cham im Internet



Blick vom Parkplatz in der Aue (Gartenschauelände) über das "Autohaus Cham" zur Innenstadt.

Schöne, alte Innenstadt Cham mit Flussschleife des Regen; im Hintergrund Aue mit Hochwasserspuren. Im Vordergrund links: Parkplatz, rechts daneben "Autohaus Cham", das im Überschwemmungsbereich liegt.



Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche von Cham um 110 ha gewachsen. Die Stadt bietet derzeit 16 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen überregional im Internet an (Stand Sept. 2002) ; Gleisanschluss ist nicht vorhanden. Die Kosten betragen bei Gewerbeflächen mit öffentlichem Eigentümer 23,- Euro / qm ohne Erschließung.

In der Stadt sind heute 11.271 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt; im Jahr 1994 lag die Zahl noch bei 11.490 Arbeitnehmern. Es gibt in Cham 7.547 Einpendler und 1.793 Auspendler.

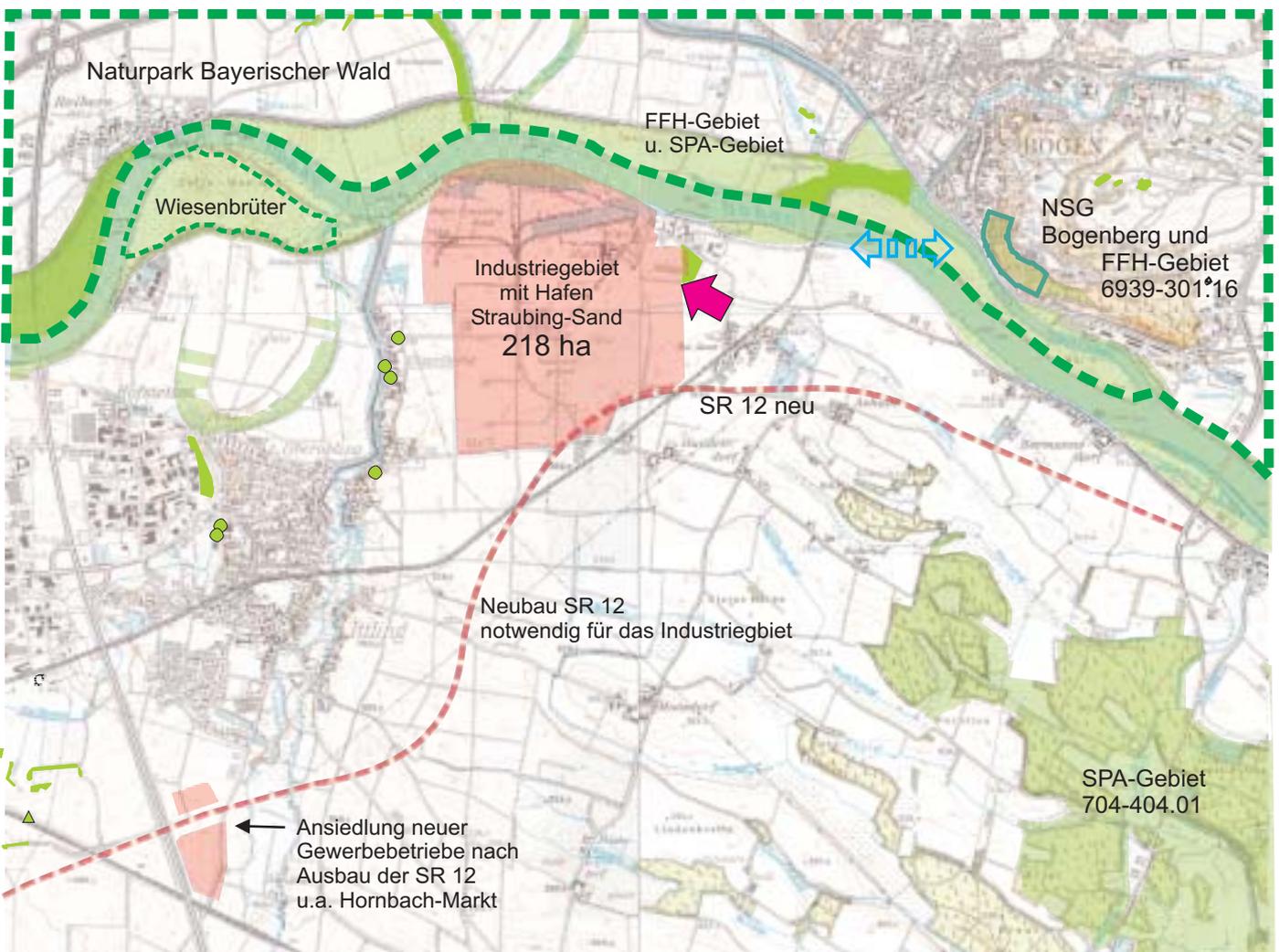
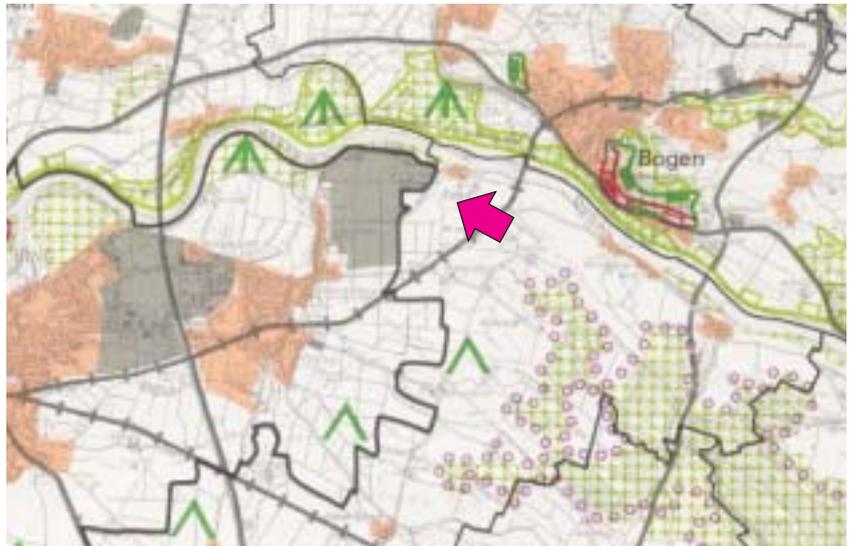
# Standort Nr. 13 Straubing / Sand (Regierungsbezirk Niederbayern)

**Konflikt:** Ausweisung eines der größten Industriegebiete Bayerns (218 ha) in der Donauaue, völlig isoliert innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, auf ehemals wertvollem Gemüseanbauland (sandiger Boden). Die bislang angesiedelten Betriebe haben keine Verbindung zum Hafen. Das Industriegebiet liegt im unmittelbaren Vorfeld des Bogenberges, der aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes einen landschaftlichen Höhepunkt darstellt.

Legende für Karte unten:

-  Naturpark Bayerischer Wald
-  Naturschutzgebiet Bogenberg
-  FFH-Gebiet 7142-301.01 und 6939-301.16 u. SPA-Gebiet 704-404.01
-  Wiesenbrüterflächen Kartierung 1998
-  Landschaftsbestandteil und ASK Amphibienkartierung
-  Naturdenkmal, Landschaftsbestandteil kleinflächig
-  Wichtige Blickbeziehung

Regionalplan Donau-Wald (12): Karte Landschaft und Erholung, Stand 1986



Topographische Karten 25 000, Nummern 7041, 7042, 7141 und 7142, Stand 1991 bis 1995



*Blick vom Bogenberg auf die Donau. Deutlich sind in der Aue noch die Spuren des letzten Hochwassers zu erkennen. Das Gewerbegebiet Straubing-Sand liegt links im Hintergrund im Dunst verborgen. Teile des Gewerbegebietes, die noch näher an den Bogenberg heranrücken, sind bisher nicht bebaut.*

*Seit Jahrhunderten wacht sie über den Bogenberg - die Ruhe und Würde ausstrahlende romanische Madonna (vermutlich 13. Jh.)*

Die Geschichte des Bogenberges verliert sich im Dunkel der Vorzeit. Bodenfunde im Gebiet der Bergkrone zeigen, dass das Gebiet zumindest in der Bronzezeit (1500 v. Chr.) schon besiedelt war. Der doppelte Erdwall aus dieser Zeit ist heute noch erkennbar.

*Bild unten: Gewerbegebiet mit neu gebautem Hafen. Im Hintergrund links Bogenberg mit Kirche.*



Die anfangs dringend benötigten Flächen des Gebietes füllen sich nicht:

Heute rechne man damit, daß in zehn Jahren das Gros der derzeit noch offenstehenden Flächen – derzeit sind von 145 Hektar zu vermarktenden Flächen 42 Hektar verkauft –, an den Mann gebracht sein werden, teilte der Landrat mit. Ob dies allerdings auch wie gewünscht eintreten werde, könne noch keiner sagen.

10.06.89



Die Skepsis des obigen Zeitungsartikels aus dem Jahr 1989 war berechtigt. Im Jahr 2002, also 13 Jahre später, werden statt der 145 ha "nur" noch 111 ha freie Fläche angeboten.

Leere Flächen im östlichen Bereich des Industriegebietes. Im Gegensatz zu den Finanzen von Gemeinden und Landkreis, als Träger des Projektes, ist dies ein großer Vorteil für die Blickbeziehung vom Bogenberg über die Donauaue nach Westen (s. Fotos vorherige und nächste Seite).

Während innerhalb des Industriegebietes teure Freiflächen finanziert werden, entstehen knapp außerhalb des Gebietes neue Gewerbebetriebe.



Bild rechts: Hornbachbaumarkt an der Kreuzung der B 20 mit der im Zusammenhang mit dem Industriegebiet neu ausgebauten SR 12.

## Prognose für 2002: 18 Mio Tonnen ➡

Hafen zu 50 % bezuschusst - Kosten: 46 Mio

Ausgangspunkt des Industriegebietes ist die neue Hafenanlage, die auf den steigenden Transportverkehr auf dem Main-Donau-Kanal zugeschnitten war. Schon 1995 deuteten sich Probleme an, die Stimmung war jedoch immer noch euphorisch (s. Zeitungsartikel rechts). Die Situation hat sich seitdem aber kaum verbessert, wie die Grafik unten für den Main-Donau-Kanal darstellt. Tatsächlich wurde nicht einmal ein Drittel der prognostizierten Transportmenge von 18 Millionen Tonnen für das Jahr 2002 erreicht.

Grafik unten: Süddeutsche Zeitung 04.09.2002, mit eigener Ergänzung der Prognose des Vorstandsvorsitzenden der Rhein-Main-Donau AG, Konrad Weckerle, für das Jahr 2002 (blaue Säule rechts).



**Keller: „Schiffahrt in der Krise“**  
 Auf die Schiffahrt von den CSU-Politikern angesprochen, meinte Keller, daß sich diese in einer Krise befinde. Früher wären die deutschen Schiffer geschützt von Tarifen gewesen, die vom Staat festgeschrieben gewesen seien. Da sei alles gut gelaufen. „Seit der EG fahren die Holländer rein, die bewirkt haben, daß die Preise bis zur Hälfte gesunken sind.“ Die Subventionen von 100 Millionen Mark aus der EG rührten da nicht an. Hier müsse unbedingt etwas geschehen, mahnte Keller abschließend.  
 Die CSU-Kreistagsfraktion war begeistert von dem Fortschritt des Hafenausbaus, der mit dem größten Industriegebiet in Südbayern zusammen die regionale Entwicklungspolitik, „wie sie verantwortliche Politiker mit ihrer konsequenten Ankerbelohnungspolitik stets betrieben haben, enorm steigert und günstige Voraussetzungen für eine sichere Zukunft“ schaffe.  
 MdL Alfred Reisinger hob ebenfalls die Bedeutung des Hafens hervor und konnte sich davon überzeugen, daß auch das Geld des Freistaates Bayern, der diese Maßnahme mit 50 Prozent bezuschußt, gut angelegt sei für eine bedeutsame Maßnahme, die einen entscheidenden Fortschritt und einen wirtschaftlichen Aufschwung mit Schaffung von Arbeitsplätzen, für die Region bringe und zur Verbesserung der Infrastruktur beitrage.

08.08.95

In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan hatte der Bund Naturschutz angesichts der Größe des Gebietes u.a. auf den Grundsatz des Bodenschutzes in den gesetzlichen Vorgaben hingewiesen. Der Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (ZVI) schrieb dazu in seiner Beschlussvorlage, es sei nicht erkennbar, dass **„untergeordnete gesetzliche Regelungen“**, wie vom Bund Naturschutz aufgeführt, vernachlässigt worden wären.

Zum Schutz vor Hochwasser mussten im Industriegebiet Aufschüttungen vorgenommen werden. Weiterhin ist ein Schutz der einzelnen Bauten gegen das hoch anstehende Grundwasser nötig, das bei länger andauerndem Hochwasser noch stark ansteigen kann.

*Bild unten:*

*Die Bodenbeschaffenheit in der Umgebung des Ortes „Sand“ gab ihm seinen Namen. Im Osten des Industriegebietes gibt es eine unter Naturschutz stehende Sanddüne mit wertvoller Silbergrasflur. Auf dem Bild ist eine - zur Freude von Freizeitsportlern und Natur - noch unbebaute Parzelle neben der Fa. Lidl zu sehen.*



#### Kritik an „Ausverkaufspreisen“

Ganz zu schweigen von den Dumpingpreisen, zu denen der mit teureren Geldern erschlossene Industriegrund in Straubing-Sand inzwischen verschleudert wird. Von 93 Mark pro Quadratmeter war lange Zeit die Rede. Jetzt wird schon ganz offiziell davon gesprochen, daß „mehr als 75 Mark nicht zu bekommen sind“. Und wie gemunkelt wird, soll auch schon weit unter diesem Preis verkauft worden sein. „Glauben Sie denn, daß ich da meinen Grund in Straßkirchen für 60 Mark pro Quadratmeter noch losbringe?“, fragte Bürgermeister Xaver Weinzierl bei der Bürgermeisterversammlung in dieser Woche. Da ziehe es doch jeder Interessent vor, lieber gleich nach Sand zu gehen.

Der erhoffte Run auf Straubing-Sand aber hat nie stattgefunden. Der Not gehorchend, wich man von den einstigen Vorstellungen ab, nur wirklich große und arbeitsplatzträchtige Unternehmen in Sand anzusiedeln. Heute werden auch aus Straubing ausgesiedelte Firmen als große Ansiedlungserfolge verkauft.

12.06.99

*Bild unten: Blick über den östlichen Rand des Industriegebietes zum Bogenberg. Nach einer vollständigen Bebauung wird dieser Blick so nicht mehr möglich sein. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege war das Projekt wegen der Zerstörung des Landschaftsbildes in einem sehr sensiblen Bereich rundweg abgelehnt worden. Der „Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ (ZVI) teilte diese Bedenken nicht, weil u.a. die Gebäudehöhen auf 12 m begrenzt würden.*

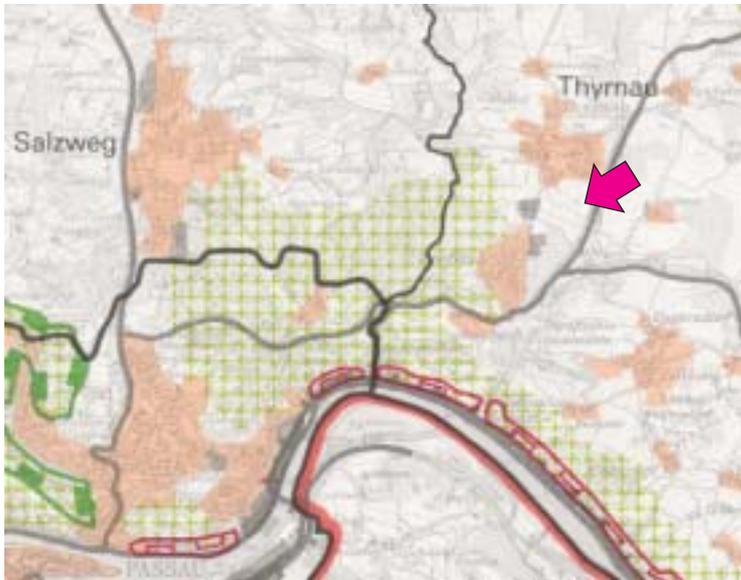


Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Straubing um 283 ha gewachsen; zwischen 1997 und 2001 waren es 166 ha. Dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 9,8 %. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche entspricht heute mehr als einem Viertel des Stadtgebietes.

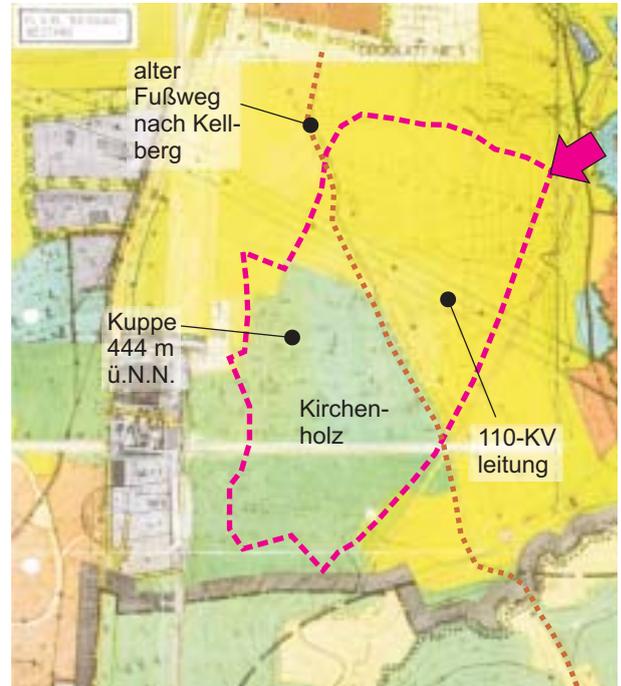
Die Stadt Straubing bietet derzeit (Stand Sept. 2002) über 111 ha sofort verfügbare Flächen im Gebiet „Straubing-Sand“ überregional im Internet an. Von den insgesamt 145 ha verfügbarer Flächen (s. Zeitungsartikel vorhergehende Seite) sind demnach bisher weniger als ein Viertel belegt. Nach der Prognose des Landrats (10.06.89) hätte das Gebiet bereits 1999 voll belegt sein müssen. Vom Bund Naturschutz war in der Stellungnahme vom 19.10.1992 u.a. die fehlende Bedarfsanalyse für die Größenordnung des Projektes bemängelt worden. Der „Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ (ZVI) hatte damals die Bedenken des BN mit einstimmiger Beschlussfassung einfach übergangen.

# Standort Nr. 14 Thyrnau (Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern)

**Konflikt:** Fehlsubventionierung eines Gewerbegebietes auf einem bewaldeten Hügel. Falsche staatliche Förderpolitik führt zu maximalen Natureingriffen und macht die gesetzlich vorgesehenen Planungsverfahren zur Farce. Vorhandene Gewerbeflächen bleiben ungenutzt.



Regionalplan: Karte Landschaft und Erholung, Stand 1986: im Bereich des Kirchenholzes ist kein Gewerbe eingetragen.



Karte oben: Der alte Flächennutzungsplan, in dem das Kirchenholz noch als Waldfläche dargestellt ist.

 Lage des Gewerbegebietes aus dem neuen Plan übertragen

Karte unten: Der mit Beschluss vom 20.04.99 geänderte Flächennutzungsplan (gleicher Ausschnitt wie oben). Diese Änderung des FNP war nötig, um die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes zu ermöglichen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet erfolgte am 30.03.99.



Topographische Karte 25 000, Nr. 7347 Hauzenberg, Stand 2001



Geänderter Flächennutzungsplan

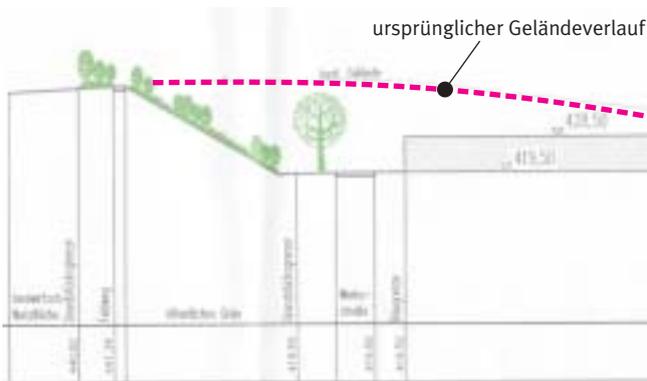
## Hintergründe

Anfang des Jahres 1999 wurde über die Presse bekannt, dass die Fahrradfabrik Passau beabsichtigt ein Zweigwerk zu bauen. Bedingung der Firma war es, dass die **Bebaubarkeit des Grundstückes bis zum 01.06.99** gewährleistet sein müsse. Wichtige Standortkriterien waren u.a., dass das Gelände absolut eben sein müsse und von keiner Hochspannungsleitung überquert werden dürfe, des weiteren solle kein Hauptkanal über das Gebiet führen.

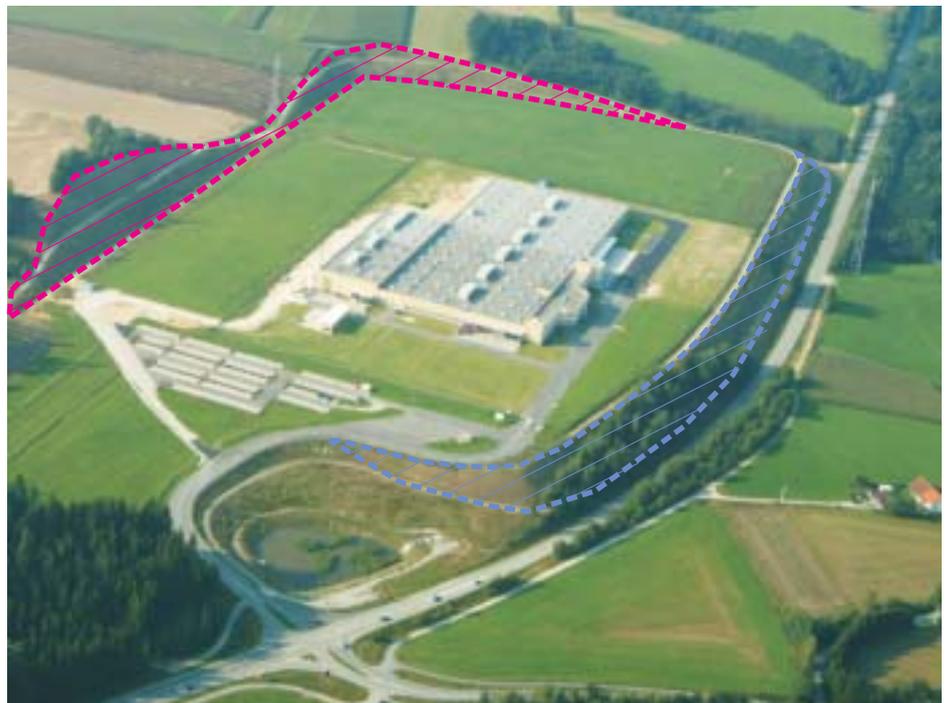
Obwohl es laut Standortbroschüre Passau mehrere in Frage kommende, bereits voll erschlossene Gewerbeflächen gab, erhielt Thyrnau am **10.03.1999 den Zuschlag**. Angesichts der extrem knappen Zeit war dies umso erstaunlicher, als Thyrnau so gut wie keines der erforderlichen Kriterien erfüllte. Die ausgewählte Fläche war keineswegs eben. Das Gelände wurde sowohl von einer Hochspannungsleitung als auch von einem Kanal gequert. Auf dem Gebiet befand sich ein Feuchtbiotop (Nr. 131/4).

Als die Gemeinde am **30.03.1999** die **Aufstellung des Bebauungsplanes** für das Gewerbegebiet beschloss, war die Fläche zum großen Teil noch bewaldet und auch im geltenden Flächennutzungsplan als Wald dargestellt (s. vorhergehende Seite). Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde der Wald allerdings schon vorsorglich gerodet.

Die **Baugenehmigung** wurde im **Juli 1999** erteilt. Das **Richtfest** wurde im **Juli 2000** gefeiert. Bis dahin waren die zugesagten 220 neuen Arbeitsplätze auf 120 geschrumpft. Ein großer Teil wurde aus der Mutterfirma in Passau nach Thyrnau verlagert.



Um - wie zugesagt - eine ebene Fläche bereitstellen zu können, musste nicht nur das Kirchenholz gerodet und ein Biotop verfüllt, sondern auch noch eine fast 25 m hohe Hügelkuppe abgetragen werden (s. Schnitt links und Foto der fertiggestellten Böschung rechts). Die Auf- und Abtragsböschungen rund um die künstlich erzeugte Ebene sind im Luftbild schraffiert dargestellt.



Mit hohem finanziellen Aufwand wurden zwei Gittermasten der 110-KV-Leitung in der Lage und Höhe den Wünschen der Firma und dem neuen Geländeverlauf angepasst; ebenso der gemeindliche Kanal.

Die überstürzte Planung hatte offenbar nur flüchtige Voruntersuchungen zugelassen, so dass auch noch ein Felsbrocken von 45.000 Kubikmetern beseitigt werden musste (s. unten).

Nachdem Alfons Andorfer den Gemeinderäten einige Fundstellen aus der Fachliteratur über die Angemessenheit dieses Nachtrags vorlegen konnte und er auch noch versichert hatte, dass diese Mehrkosten förderfähig abgedeckt seien, stimmten die Gemeinderäte schließlich schweren Herzens dieser Mehrung zu.

09.12.99

**Ein riesiger Felsbrocken treibt die Erschließungskosten in die Höhe**

Firma stellt Gemeinde 200 000 Mark Mehrkosten in Rechnung - Weitere 50 000 DM für Spundwände

## Der bayerische Weg

Die Kreisgruppe des Bundes Naturschutz Passau hatte trotz extrem kurzer Fristen eine qualifizierte Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben. Da bereits die Rodungsarbeiten angelaufen waren, war aber offensichtlich, dass eine Entscheidung bereits im Vorfeld gefallen sein musste.

Die Kreisgruppe wandte sich deshalb am **8. Mai 1999** mit einem dringenden Schreiben direkt an den Ministerpräsidenten Edmund Stoiber, um ihn darauf aufmerksam zu machen, dass hier hohe Fördermittel für ein unsinniges Projekt vergeudet würden.

Ausschnitt aus dem Schreiben des Vorsitzenden der Kreisgruppe Passau, Karl Haberzettl:

Und wenn ich in diesem Zusammenhang von Steuergeldverschwendung rede, dann handelt es sich hier um keine Peanuts wie ein Banker einmal zu sagen pflegte, sonder um satte 15. 700. 000 Deutsche Mark Steuergelder die eingesetzt werden müssen damit das Gelände überhaupt bebaubar ist.

Allein 9 Millionen kostet dem Steuerzahler die Planie des Geländes, da es sich bei dem in Frage kommenden Grundstück um einen zum Teil bewaldeten Bergrücken handelt, der noch dazu von drei wasserführenden Dobeln durchzogen wird und somit ein Teil des Geländes um 20 Meter abgetragen werden muß. Erdbewegungen von über 1 Million Kubikmeter sind nötig.

Auf die Zerstörung von 5 ha Wald, die Zerstörung des Lebensraum von Laubfrosch und Kreuzkröte, der Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen, die Zerstörung des Biotops mit der amtl. Nr. 131 / 4 usw. möchte ich nicht näher eingehen.

Am meisten ärgert mich, daß die jetzt ohne Not nötig gewordene Natur und Heimatzerstörung sowie Steuergeldverschwendung auch noch von Ihrem Wirtschaftsministerium durch einen Zuschuß in Höhe von 60 % unterstützt wird.

Trotz nochmaliger Nachfrage in der Staatskanzlei kam eine **Antwort erst am 15. Oktober 1999**. Der Brief ging nicht auf die eigentlichen Kritikpunkte ein, sondern beschränkte sich auf Allgemeinplätze. Das Antwortschreiben trug die Unterschrift von Staatsminister Erwin Huber (s. unten).

Sie sehen, daß die mit der Angelegenheit befaßten Behörden alles im Rahmen des rechtlich Möglichen getan haben, um sowohl den Interessen der Wirtschaft vor Ort als auch den Interessen des Naturschutzes Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Besonders traurig ist, dass, verursacht durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet Kirchenholz, auch die Diskussion um den Ausbau der sog. "Nordtangente" wieder neu belebt wird. Diese wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Thyrnau immer wieder lautstark gefordert. Die Nordtangente würde nicht nur die Halser Ilzschleifen, sondern auch das idyllische Gaißatal gefährden. Das Ilztal ist Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet, das Gaißatal ist Landschaftsschutzgebiet.

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Thyrnau um 66 ha gewachsen; zwischen 1997 und 2001 waren es 49 ha. Dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 14,9 %.

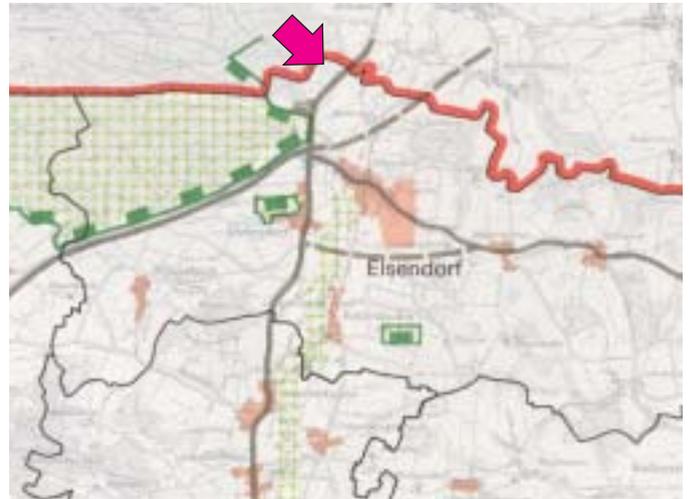
Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat heute einen Anteil von 11,1 % am Gemeindegebiet .

# Standort Nr. 15 Elsendorf (Landkreis Kehlheim, Regierungsbezirk Niederbayern)

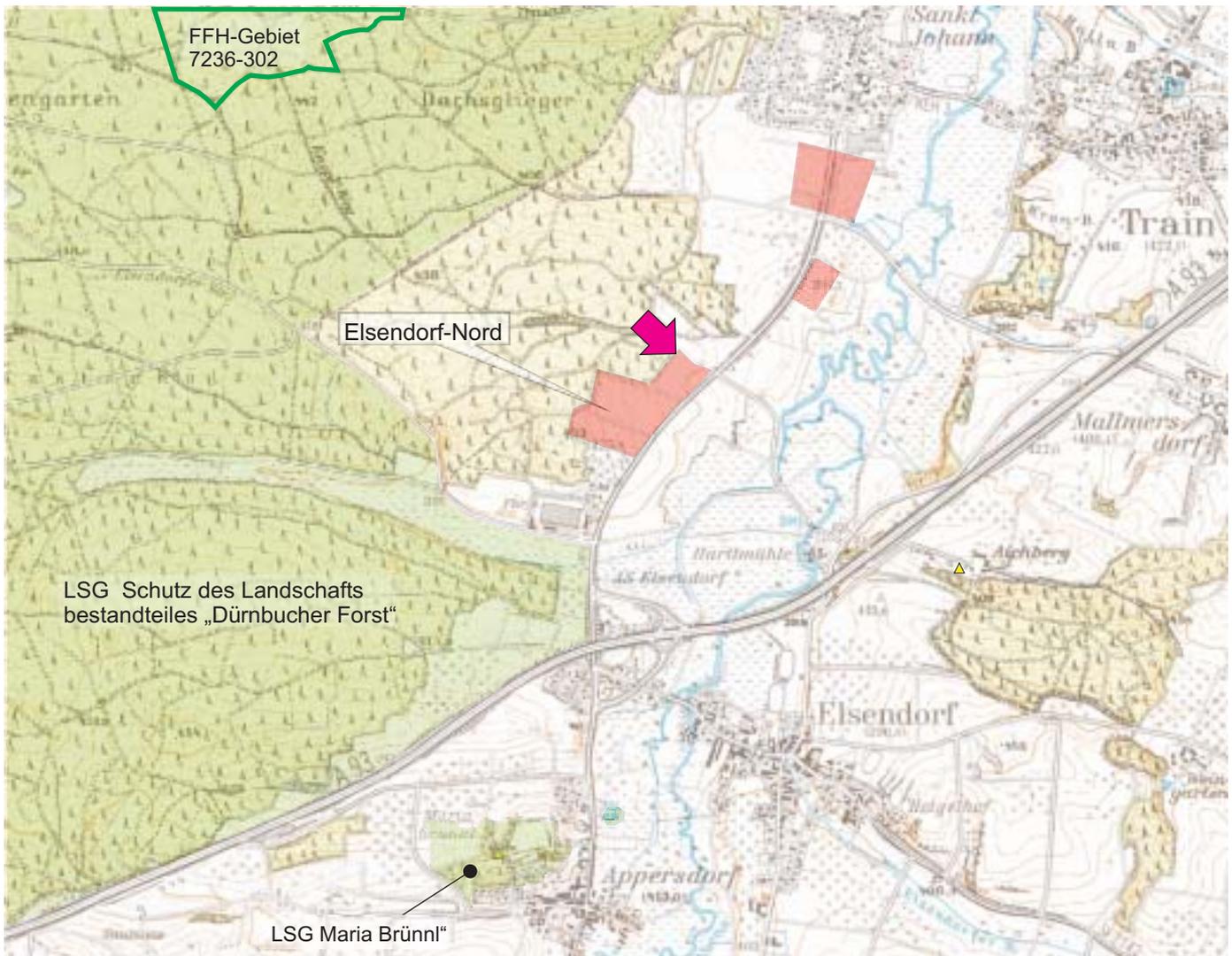
**Konflikt:** Neue Gewerbegebiete im Wald- und Auenbereich werden nur aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss der A93 ausgewiesen. Sie können als klassische Beispiele für Landschaftszersiedelung angesehen werden und verändern in erheblichem Maß das Bild der freien Kulturlandschaft im Bereich Elsendorf.



Hinweis an der Autobahnausfahrt der A 93 Elsendorf.



Regionalplan: Karte Landschaft und Erholung (1985); kein Gewerbegebiet im Bereich "Elsendorf Nord"



Topographische Karte 25 000, Nr. 7236 Münchsmünster, Stand 1987



Bild oben und oben rechts: Halle südlich von St. Johann und mäandrierende Abens.

Bild oben: Talraum der Abens mit Kirchturm von Elsendorf im Hintergrund.



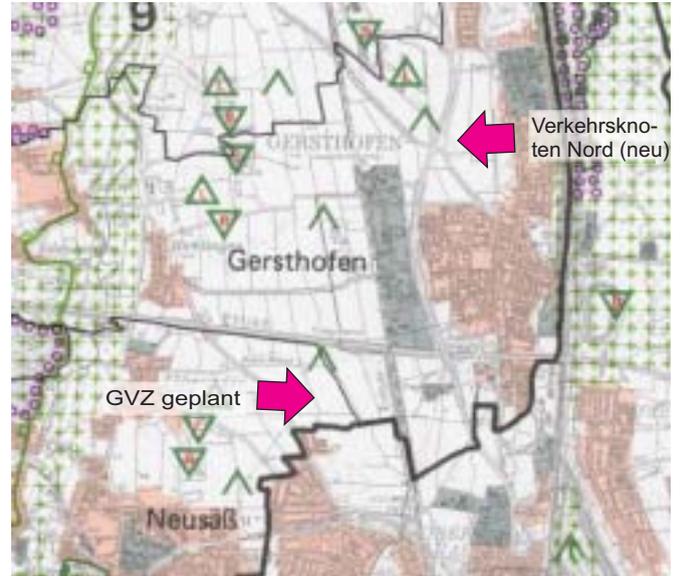
Von 1997 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Elsendorf um 23 ha gewachsen; dies ist ein Anstieg innerhalb von vier Jahren um 7,8 %. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche des Gemeindegebietes beträgt heute 9,8 %.

Die Gemeinde Elsendorf bietet derzeit (Stand Sept. 2002) gut 7,5 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet "Elsendorf-Nord" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist nicht zu erwarten.

## Standort Nr. 16 Gersthofen (Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben)

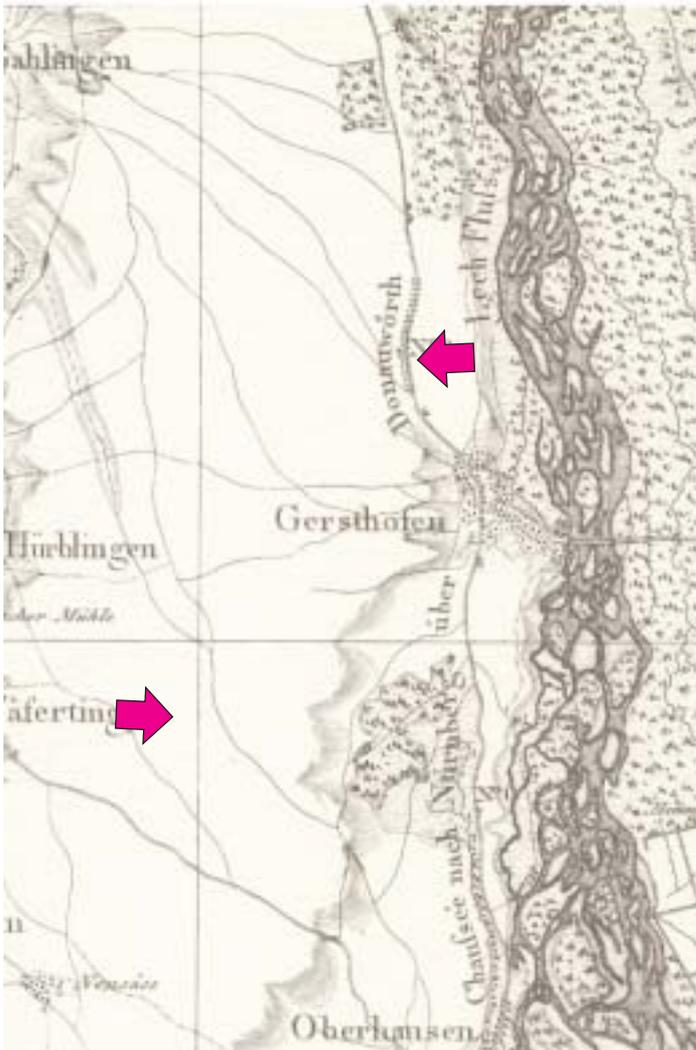
**Konflikt:** In der Umgebung der Stadt Gersthofen sind nicht nur riesige Gewerbeflächen, sondern auch eine gigantische Drehscheibe für den LKW-Verkehr entstanden; "flächen-sparendes Bauen" oder "Minimierung der Versiegelung" scheinen hier geradezu Fremdworte zu sein.

800 m nördlich des neuen "Verkehrsknoten Nord" entsteht auf 5ha Fläche ein weiterer kreuzungsloser Knoten, mit anschließender Ortsumgehung Stettenhofen durch den Auwald. Im Städtedreieck Gersthofen, Augsburg und Neusäß soll ein Güterverkehrszentrum (GVZ) entstehen. Herzstück eines solchen GVZ müsste aber unabdingbar ein Umschlag-bahnhof als Schnittstelle zwischen Schiene und Straße sein. Obwohl sich die Bahn inzwischen aus dem Projekt zurück-gezogen hat, wird an der übrigen Planung und Verkehrser-schließung - u.a. dem neuen Autobahn-an-schluss bei Hirb-lingen - festgehalten. Auf dem etwa 100 ha großen GVZ-Gebiet wird voraussichtlich eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete entstehen, die die heute noch vorhandene Zäsur zwischen den Orten Gersthofen, Augsburg und Neusäß gänzlich verschwinden lässt, was dem gültigen Regionalplan widerspricht.

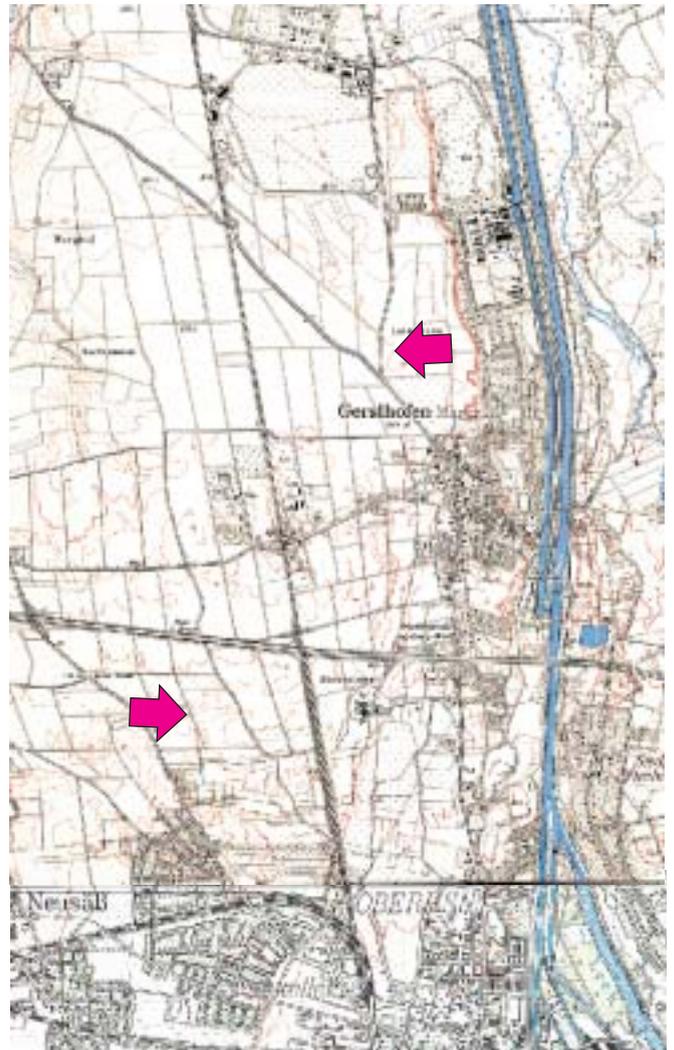


Regionalplan Augsburg (9), Stand 1996, Karte: Landschaft und Erholung (rote Pfeile immer an gleicher Position in den Karten)

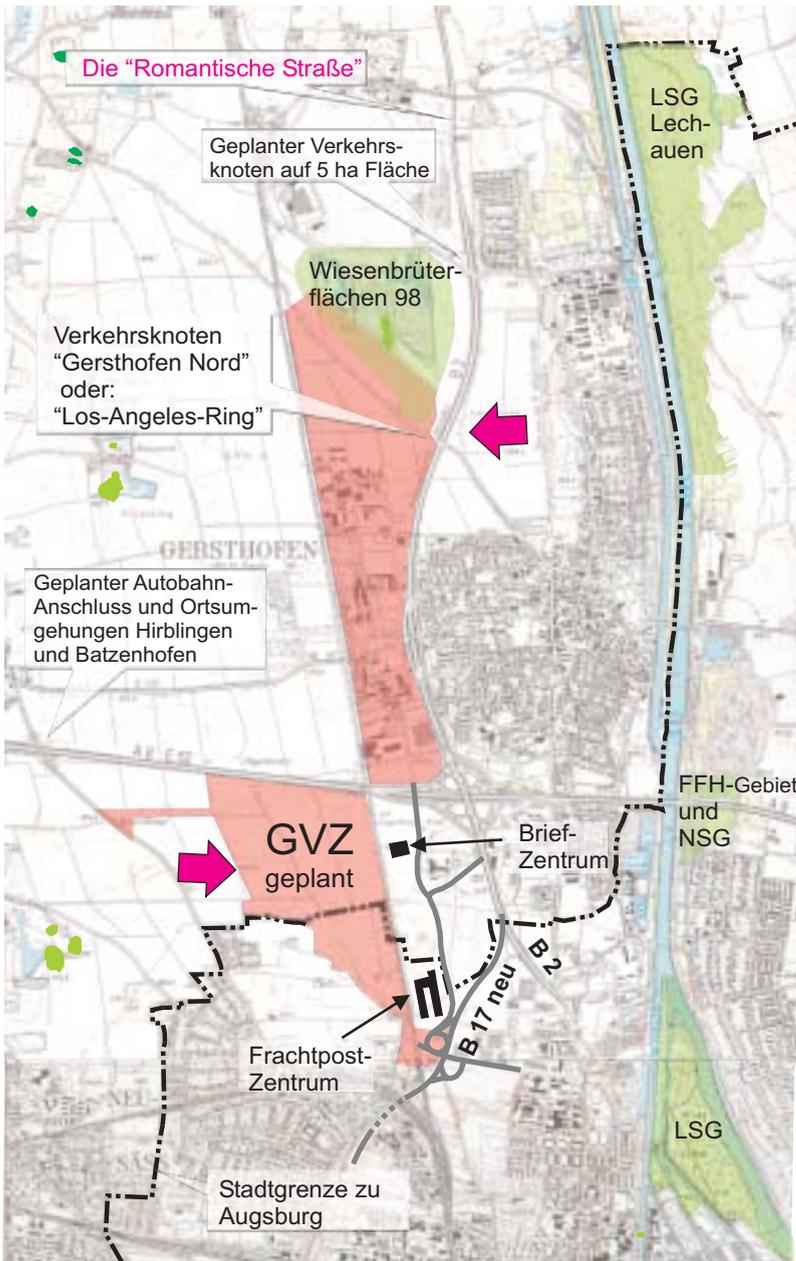
Der zunächst langsame, dann immer rasantere Wandel einer Kulturlandschaft zur Gewerbefläche



Topographischer Atlas, Karte Nr. 69, Stand 1819



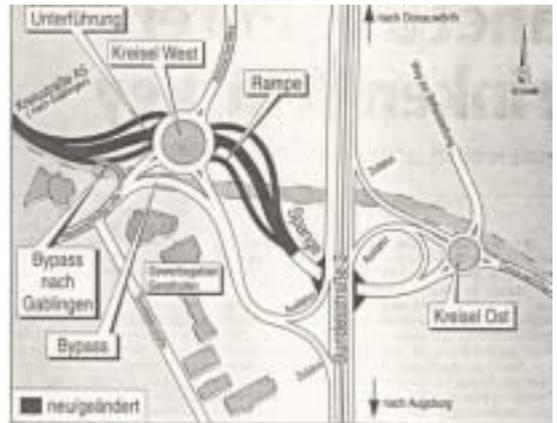
Topographische Karte, Stand 1963



Die topographische Karte, Stand 1989, ist bereits stark überholt.



Selbstdarstellung der Stadt Gersthofen im Prospekt



Der gigantische Verkehrsknoten "Gersthofen Nord"



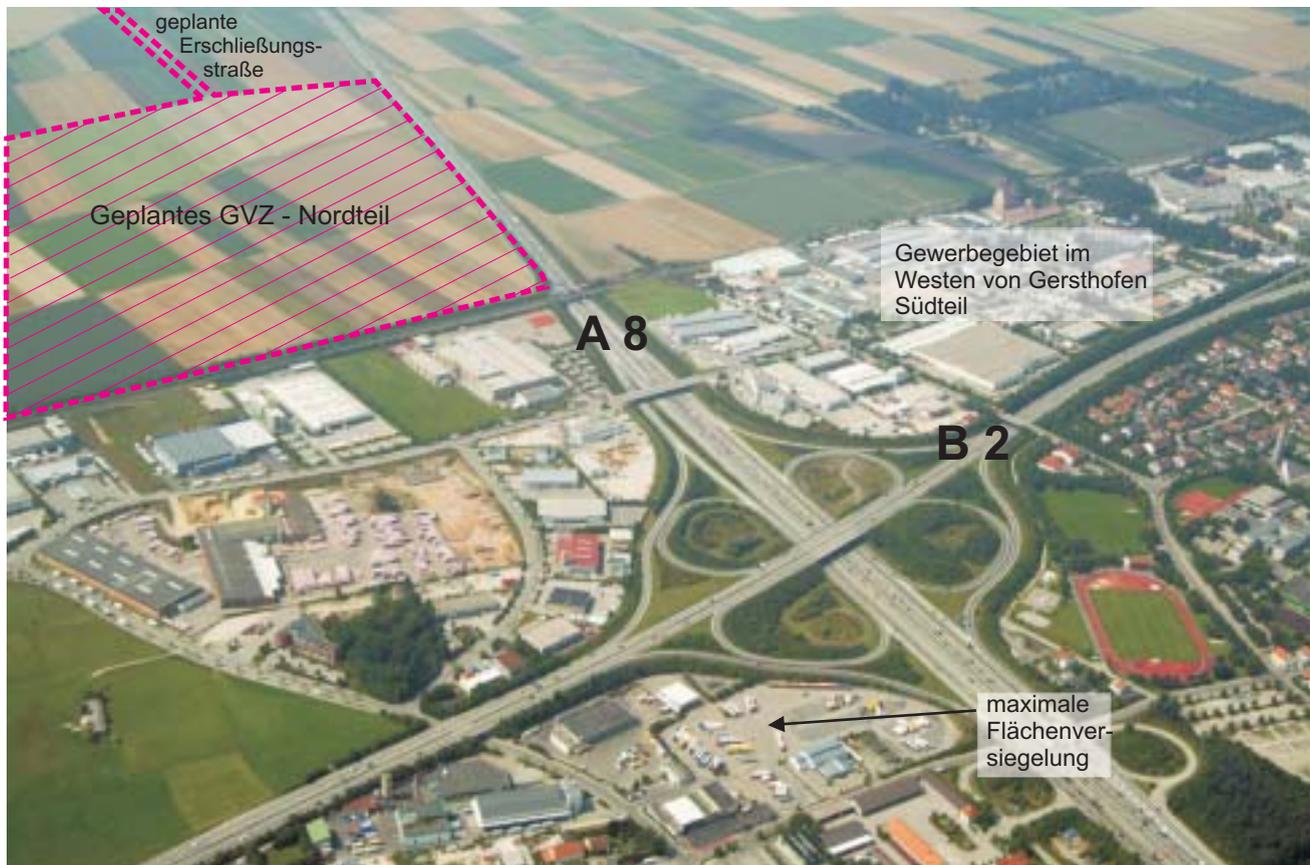
Das geplante Güterverkehrszentrum



Verkehrsknoten "Gersthofen Nord"; für den Verkehr freigegeben im Juli 2002 - von der Bevölkerung genannt: "Los-Angeles-Ring"; 800 m nördlich davon ist ein weiterer kreuzungsfreier Verkehrsknoten auf 5 ha Fläche geplant



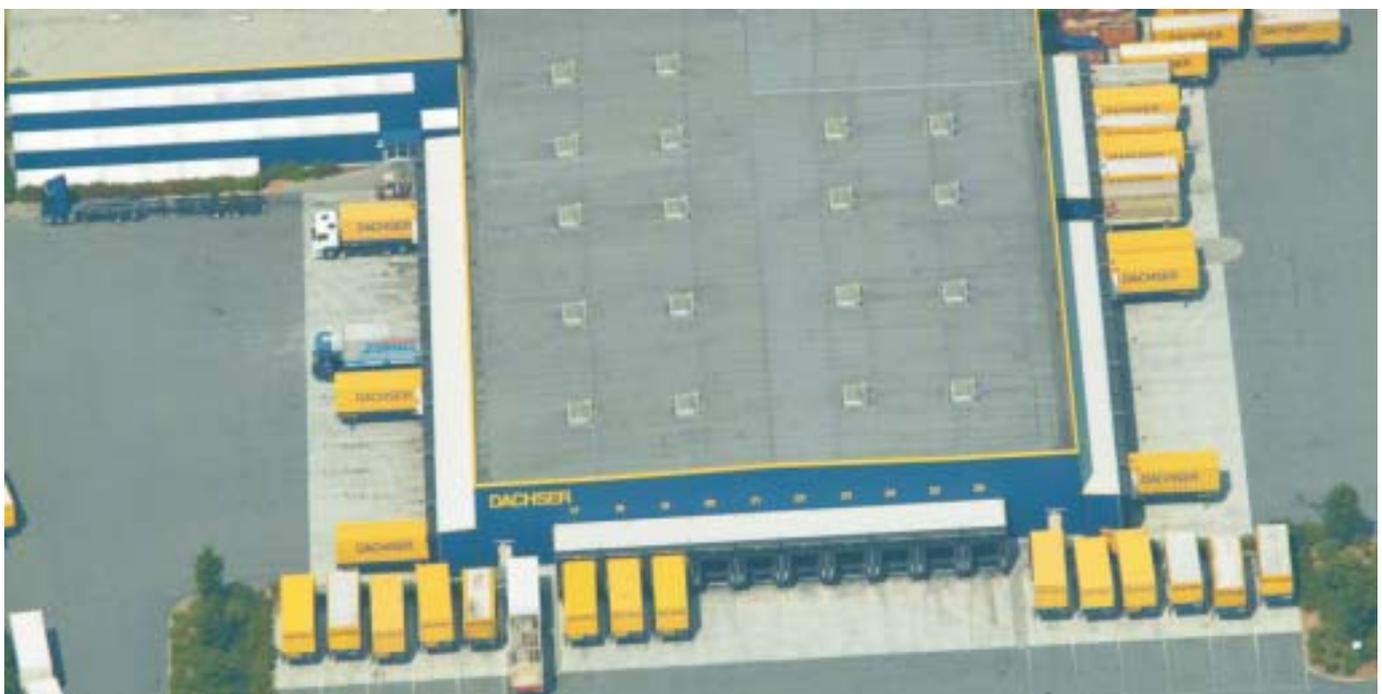
Blick von Norden auf die B 2 und einen Teil der Gewerbegebiete bei Gersthofen - im Vordergrund: "Verkehrsknoten Nord". Das Gewerbegebiet wird großzügig bebaut und oft bis auf die letzten Qadratmeter am Rand versiegelt.



Blick von Südosten auf die Kreuzung der Bundesstraße B 2 mit der A 8 mit einem Teil der Fläche für das GVZ im Hintergrund. Bei den Flächen handelt es sich durchwegs um gute Ackerböden. Auch die grüne Fläche links im Vordergrund ist in den Plänen der Stadt bereits als Gewerbegebiet (GI) dargestellt.



In Gersthofen gibt es derzeit 25 zum Teil internationale Speditionen, Transport- und Logistikunternehmen; zwischen Gersthofen und Augsburg liegen außerdem ein Briefzentrum und ein Frachtzentrum der Deutschen Post. Die Zahl der Speditionen und Lkws wird mit einem zukünftigen GVZ ohne den erforderlichen Bahnanschluss weiter steigen.

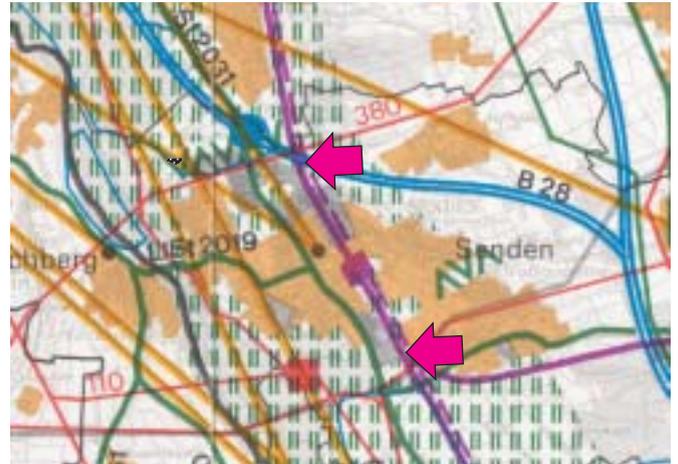


Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Gersthofen um 48 ha gewachsen; der Anteil am Gemeindegebiet liegt heute mit 27,5 % rund 15 % über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Stadt Gersthofen bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 36,75 ha Gewerbeflächen im Gebiet "Süd-West", "West" und "Nord-West" überregional im Internet an. Sämtliche Flächen haben trotz der immens hohen Versiegelung nur **Abwasserbeseitigung im Mischsystem**; Gleisanschluss ist bei keinem der Gebiete zu erwarten.

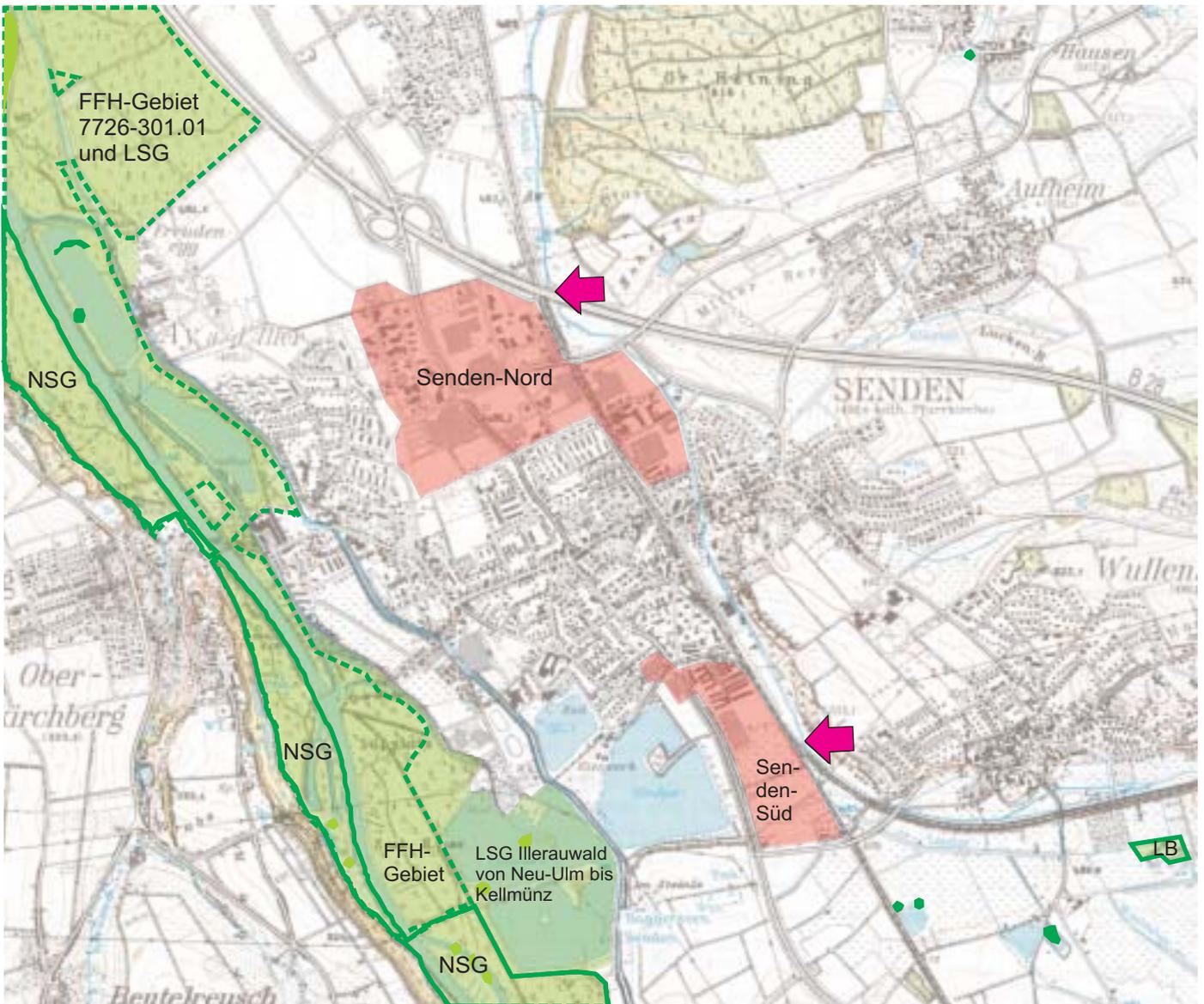
# Standort Nr. 17 Senden (Landkreis Neu-Ulm, Regierungsbezirk Schwaben)

**Konflikt:** Schon der Regionalplan Donau-Iller von 1987 zeigt deutlich, dass die Stadt Senden fast überall an ihre natürlichen Grenzen stößt, oder dass Verkehrswege eine weitere Bebauung einschränken. Auch der Rahmenplan zur Stadtentwicklung von 1998 zeigt die Probleme der Stadt deutlich auf. Dennoch wurde und wird mit den noch verfügbaren Baulandreserven äußerst großzügig umgegangen. Im Gewerbegebiet Senden-Nord beherrschen Flachbauten und weitläufige Asphaltflächen das Bild; in Senden-Süd sind Gebäude mit einer Fläche von mehr als 1ha schon seit längerer Zeit ohne Nutzung.



Regionalplan Donau-Iller, Stand 1987, Karte: Siedlung und Verkehr (rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position)

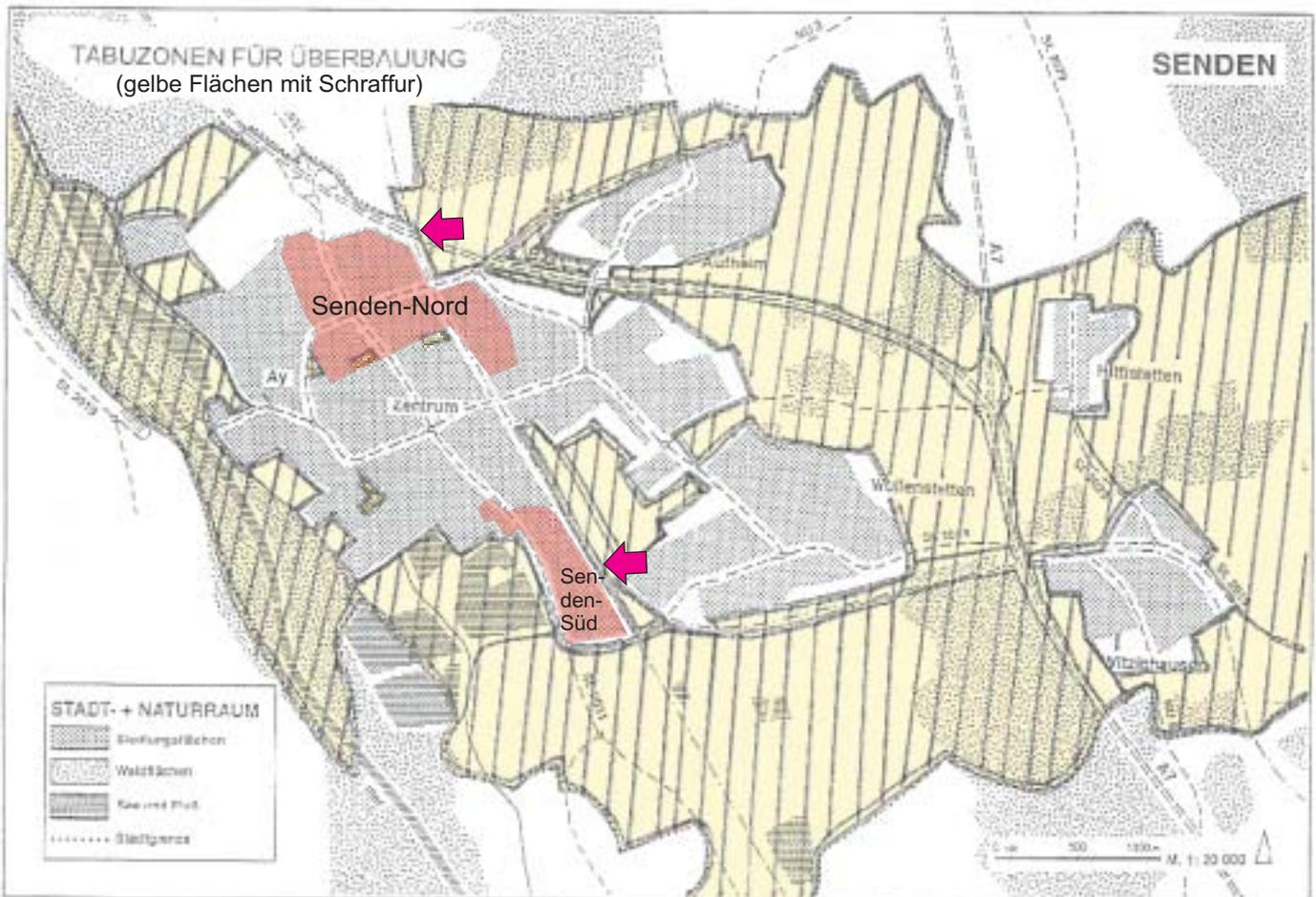
- Regionaler Grünzug
- Siedlungsfläche
- Trenngrün
- Gewerbe / Industrie



Kartengrundlage: TK 1 : 25 000 Ulm Südost 7626 Stand 1986

- FFH - Gebiet
- Naturschutzgebiet / LB
- Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutzkartierung Amphibien

STADTIDEE SENDEN - Rahmenplan für die Stadtentwicklung (WerkStadt Reinborn + Reinborn, mit Planung und Umwelt Koch, Stuttgart)



Der Rahmenplan wurde durch das Büro WerkStadt Reinborn + Reinborn ausgearbeitet. Die Bürgerbeteiligung erfolgte u.a. in Form von Arbeitsgruppen, in denen auch der Bund Naturschutz vertreten war. Die oben dargestellte Karte "Tabuzonenvorschläge" war das Arbeitsergebnis der AG "Natur und Umwelt". Die Zielkarte der Arbeitsgruppe wurde nur teilweise in den Rahmenplan übernommen. Der Rahmenplan wurde wiederum nicht in den überalterten Flächennutzungsplan eingearbeitet, sondern blieb ein unverbindliches Konzept.



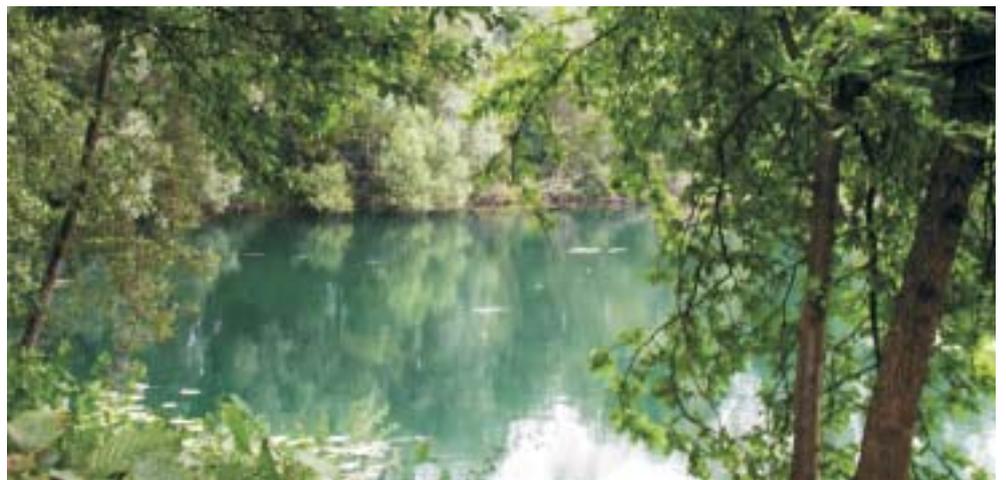
Blick von Südwesten auf einen Teil des Gewerbegebiets Senden-Nord. Links im Hintergrund die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B28. Rechts im Vordergrund das Möbelhaus Inhofer. Nur wenige Meter trennen die Möbelhallen von der Pfarrkirche St. Joseph am Rand des angrenzenden Wohngebiets.



*Bilder oben und Mitte rechts:  
Gewerbegebiet Senden-Nord -  
hohe Versiegelung und Flachbau-  
ten ohne Dachbegrünung.*

*Bild Mitte links:  
Im Gewerbegebiet Senden-Süd  
gibt es seit längerer Zeit Leerstand,  
während andere Flächen neu er-  
schlossen werden.*

*Bild rechts:  
Wertvolle Auen und Feuchtberei-  
che begleiten den westlichen  
Rand des Siedlungsbereichs.*



Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Senden um 33 ha gewachsen. Der Anteil an der Fläche des Stadtgebiets liegt bei 31,6 % und beträgt damit mehr als das Dreifache des bayerischen Durchschnitts.

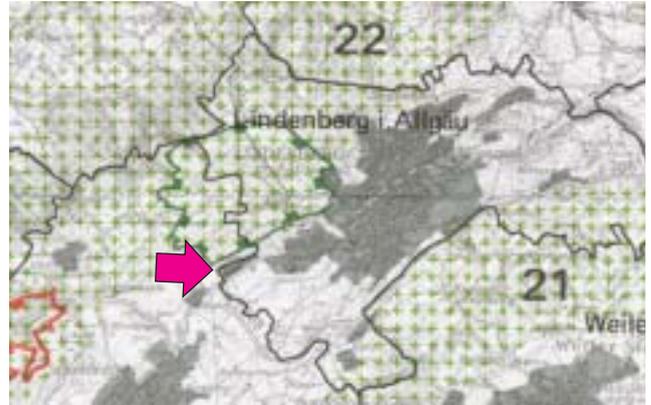
Die Stadt Senden bietet derzeit (Stand Sept. 2002) über 9 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "Senden-Nord", "In der Lache" und in "Senden-Süd" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist bei keinem der Gebiete vorhanden.

# Standort Nr. 18 Lindenberg i. Allgäu (Landkreis Lindau, Schwaben)

**Konflikt:** Mitten in der Urlaubsregion Westallgäu liegt der Luftkurort Lindenberg. Das Landschaftsbild ist hier nicht nur sehr reizvoll, sondern auch besonders störungsempfindlich. Dennoch hat die Stadt in einem exponierten Hangbereich (fast 800 m ü.N.N.) mit wichtiger klimatischer Bedeutung ein Industriegebiet und einen riesigen Parkplatz mit 285 Stellplätzen genehmigt (s. auch Teil II, Nr. 9).

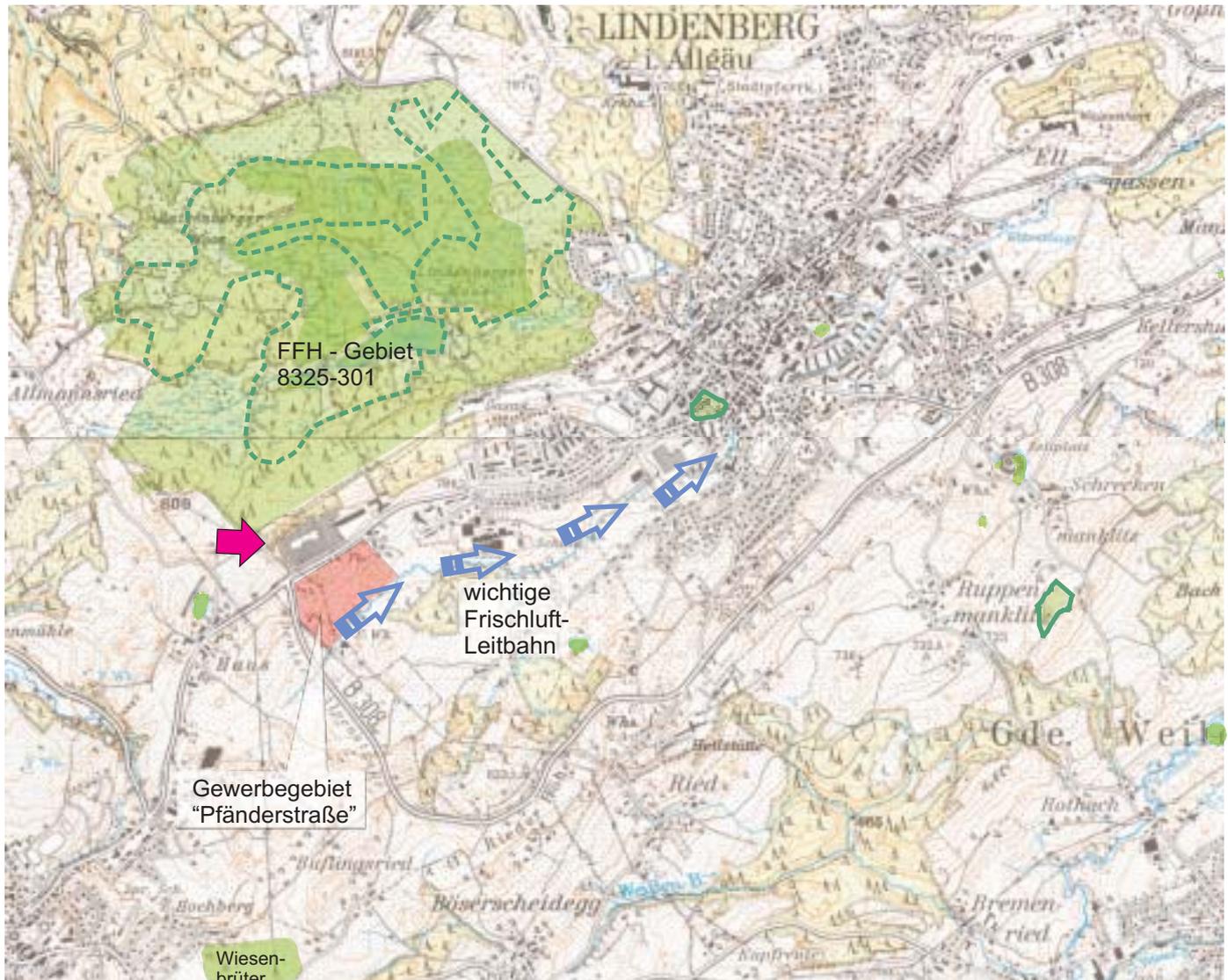
Im Textteil des Regionalplans heißt es unter A I 3:

*“Die Erhaltung der Naturgüter und eines möglichst natürlichen Landschaftsbildes ... ist die Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum für die einheimische Bevölkerung und für die Attraktivität der Region als Erholungsraum.”*



Regionalplan Allgäu (16), Stand 1996: Karte Landschaft und Erholung mit den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Moränenhügel südlich Lindenberg (21) und Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg (22). Roter Pfeil in der TK 25 000 an gleicher Position.

- Landschaftl. Vorbehaltsgebiet
- Siedlungsfläche einschl. Gewerbe



Kartengrundlage: TK 25 000 8425 Weiler-Simmerberg und 8325 Wangen im Allgäu Ost Stand 1988/89

- FFH - Gebiet
- Landschafts-schutzgebiet
- Artenschutzkar-tierung Amphibien
- Landschafts-bestandteil



*Durch das neue Gewerbegebiet "Pfänderstraße" wird eine bestehende - bereits sehr kritische - bandartige Gewerbeentwicklung massiv erweitert. Die Fläche war bisher Kaltluft-Entstehungsgebiet im oberen Bereich der wichtigsten Frischluft-Leitbahn für den Luftkurort. Im Ortskern von Lindenberg werden heute schon in den Sommermonaten die Kurzzeitgrenzwerte für Kurorte überschritten (siehe Landschaftsplan Lindenberg S.14). Darüber hinaus handelt es sich um feuchtes Grünland mit Bedeutung für den Wasserschutz.*



*Das Gewerbegebiet beherrscht weithin das Landschaftsbild.*



Die älteren Gebäude der Firma Liebherr stehen hoch am Hang und stellen bereits eine Belastung des Landschaftsbildes dar. Durch gestaffelte Anbauten und Bepflanzung mit Großbäumen hätte man hier Verbesserungen schaffen können. Statt dessen wurde nun ein neues Gewerbegebiet vorgelagert, das auch noch ein Kaltluftenstehungsgebiet in versiegelte Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen umwandelt. Dies könnte möglicherweise Arbeitsplätze gefährden, die vom Gesundheitstourismus abhängen. In dem Luftkurort gibt es eine Vielzahl niedergelassener Ärzte und freiberuflicher Praxen, ein Krankenhaus sowie eine Reha-Klinik.



Foto oben:  
Baustelle Baumarkt

Foto Mitte rechts:  
Firma Liebherr

Foto rechts:  
Wer vom Bodensee kommend nach Lindenberg fährt, der stößt am Ortsrand als erstes auf das McDonald's Restaurant am Rand des neuen Gewerbegebiets. Der Schnellimbiss liegt hier als Blickfang vor dem Panorama des Voralpenlandes.

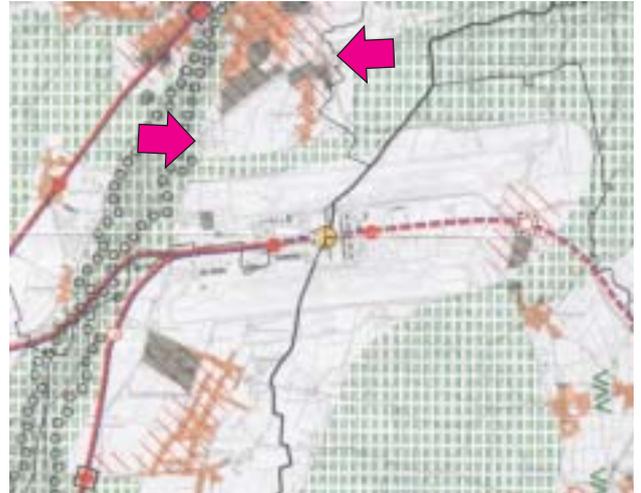


Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Lindenberg um 28 ha gewachsen. Der Anteil am Stadtgebiet beträgt heute 26,7 % und liegt damit mehr als 16 % über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Stadt Lindenberg bietet derzeit (Stand Sept. 2002) knapp 12 ha sofort oder kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten "Goßholzerstraße", "Ellgassen" und "Pfänderstraße" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist bei keinem der Gebiete zu erwarten.

## Standort Nr. 19 Freising (Landkreis Freising, Regierungsbezirk Oberbayern)

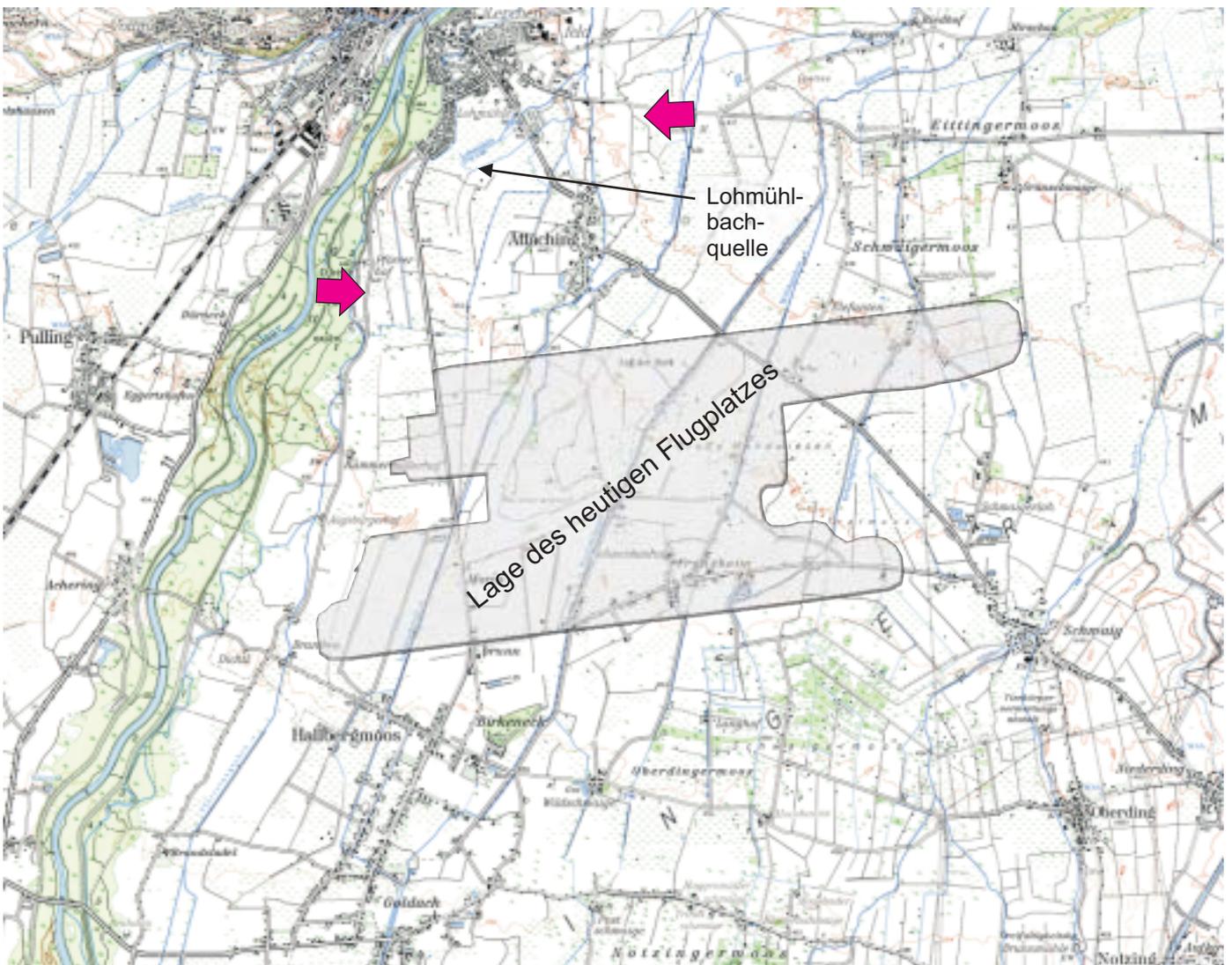
**Konflikt:** Die ehemaligen Mooregebiete südlich von Freising haben sich in den letzten 30 Jahren dramatisch verändert. Hier wurde nicht nur der neue Münchner Flughafen mit zahlreichen Zufahrten gebaut, sondern es sind im Zusammenhang damit auch eine Vielzahl von Gewerbegebieten und neuen Straßen entstanden. Ein Ende der immensen Flächeninanspruchnahme ist noch nicht in Sicht: Das neue bayerische Landesentwicklungsprogramm enthält eine Vorrangfläche von ca. 1500 Hektar für Gewerbegebiete und die geplante Erweiterung des Flughafens. Das übliche Arbeitsplatzargument dürfte in Freising für die neuen Gewerbegebiete sicher keine Begründung sein.



Regionalplan München (14), Fortschreibung 1/94  
Arbeitskarte - Entwurf vom 04.04.2000  
(Rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position.)

-  Bereiche die für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen
-  Regionaler Grünzug
-  Trenngrün
-  Siedlungsfläche
-  Gewerbe / Industrie

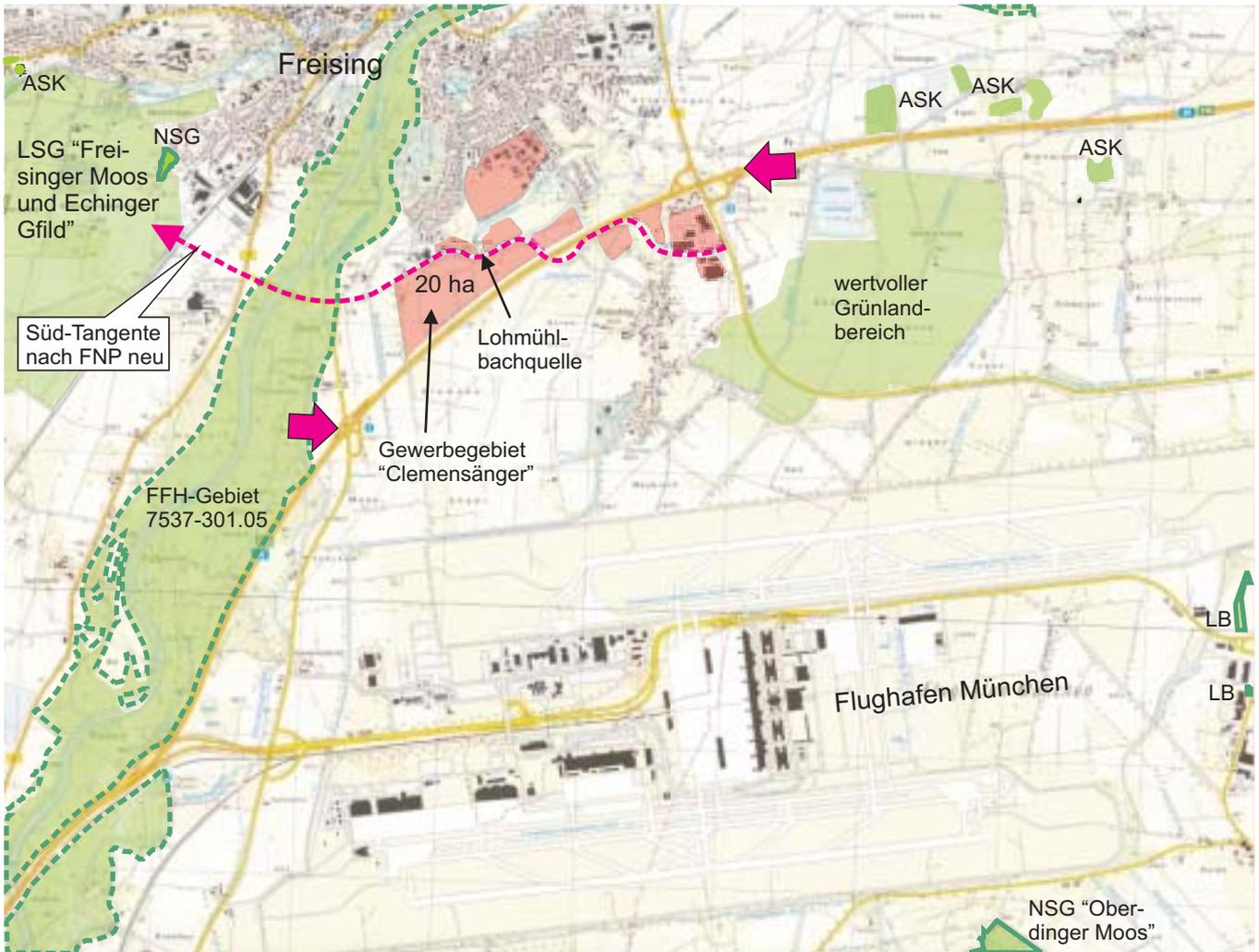
Die Landschaft vor den gravierenden Veränderungen durch Flugplatz, Straßen und Gewerbegebiete



Kartengrundlage: TK 50 000 L 7736 Freising Stand 1971

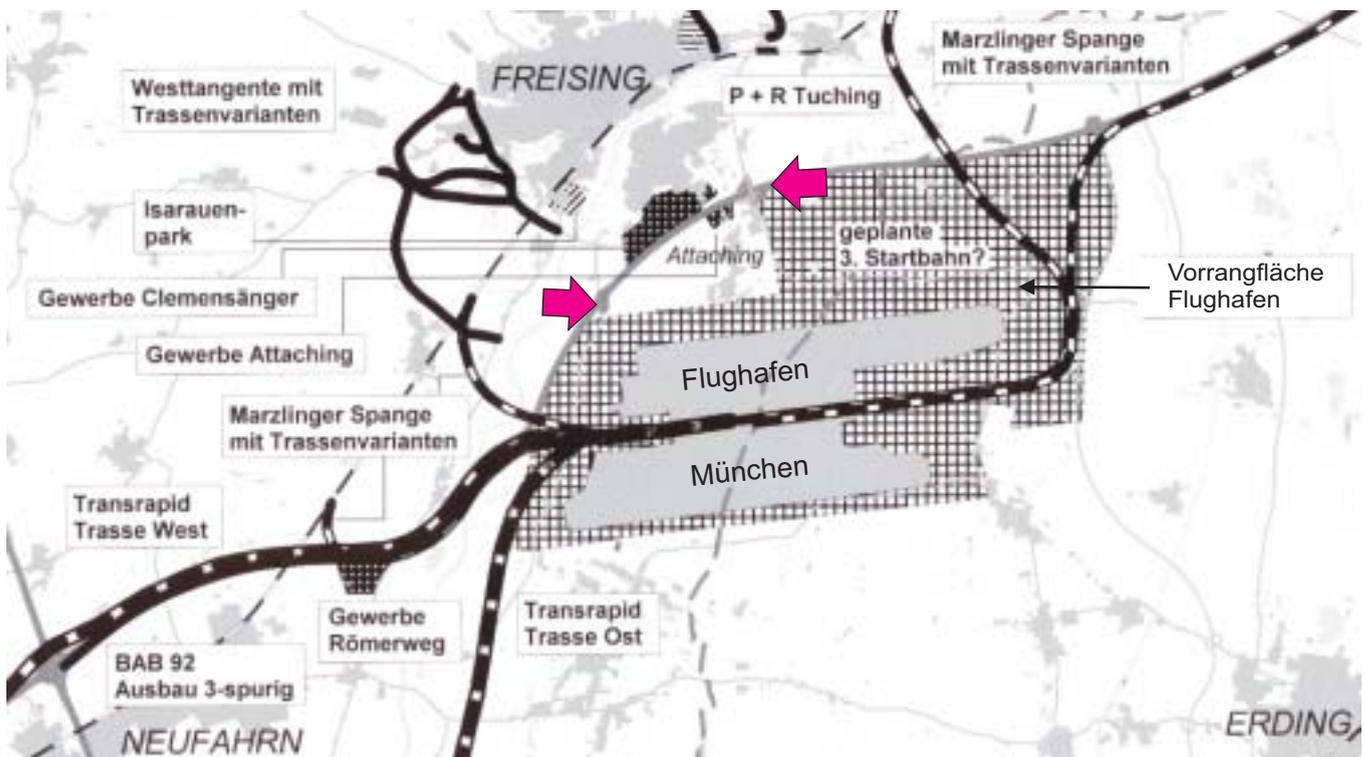
Die zahlreichen Wasseradern, Feuchtwiesensignaturen und Namen mit "moos" zeigen die ehemals ausgedehnten Mooregebiete.

Dies ist in etwa der momentane Zustand des Freisinger Südens



Kartengrundlage: TK 25 000 7636 Freising Süd Stand 2001

Dies ist in etwa die Zukunft des Freisinger Südens



◀ Legende

- Neue Gewerbegebiete im Süden Freising
- FFH - Gebiet
- Naturschutzgebiet / LB
- LSG und Wiesenbrüter
- ASK  
Artenschutzkartierung Amphibien



Foto links:  
Blick von Süden auf den Westrand des Gewerbegebiets "Clemensänger". Deutlich erkennbar sind die hohen Aufschüttungen, die nötig waren, um das feuchte Gelände aus dem Grundwasser herauszuheben.

Das GE war einst als gestalterisches Vorzeigeprojekt geplant. Heute sind mit Ausnahme eines OBI-Marktes nur die üblichen Einheitsbauten wie dieser LIDL-Markt zu finden.

Foto rechts:  
Der Osten des Gewerbegebiets "Clemensänger" ist schon seit Jahren unbebaut; nur die Dammschüttung für den Straßenunterbau ist bereits vorhanden. Das OBI-Gebäude links im Hintergrund ist das einzige, das den Kriterien des Gestaltungswettbewerbs entsprechend ausgeführt worden ist (s. oben rechts). Ganz rechts im Bild: Bäume an der Lohmühlbachquelle.



Foto rechts:  
Östlich des GE "Clemensänger" wird inzwischen ein ebenfalls grundwassernahes Gelände neu aufgeschüttet; im Hintergrund ein neuer ALDI-Markt.



Foto unten rechts:  
Blick vom Rand des GE "Clemensänger" über die A 92 und die Vorbehaltsflächen zum Flughafen mit "Besuchers- h" (links von der Mitte im Hintergrund).

◀ Legende

- Vorrangfläche Flughafen
- Gewerbegebiete
- Wohngebiete
- Straßen
- Eisenbahnverbindungen
- Transrapid



Nur ein kleines Beispiel dafür, wie im Raum Freising - und anderswo - auch im Großen und Ganzen mit der Natur umgegangen wird: Bei der unten abgebildeten Lohmühlbachquelle handelt es sich um eine artesische Quelle, die wegen ihrer Seltenheit als Naturdenkmal geschützt ist. Es handelt sich um die letzte Quelle dieser Art im Erdinger Moos.



*Einer von mehreren Quelltöpfen der Lohmühlbachquelle. In den letzten Jahren sind sie häufiger trocken gefallen.*



*Dort wo es früher einmal kräftig von unten sprudelte, findet sich heute nur noch eine müde Pfütze.*



*Auch wenn bisher auf die Untersuchung der genauen Ursachen des allmählichen Versiegens der Quelle verzichtet worden ist, zeigt allein die Nähe zum Straßendamm (Foto), wo die Gründe zu suchen sind. Das Stehenlassen eines schmalen Grünstreifens neben der Quelle kann diese nicht auf Dauer sichern. Durch die Baumaßnahmen und die damit zusammenhängende Grundwasserabsenkung wird der Quelle regelrecht "das Wasser abgegraben".*



*Die Pflanzung von Bäumen ist zwar begrüßenswert, als Ersatz für die Zerstörung der einzigartigen Lohmühlbachquelle ist diese Maßnahme aber geradezu ein Hohn.*

*Foto rechts:*

*Es ist zu befürchten, dass bei Verwirklichung aller Planungen (s. vorherige Seiten) von der Lohmühlbachquelle - genauso wie vom Brachvogel und anderen Wiesenbrütern - nur noch der Name für irgendeine Straße im Gewerbegebiet oder für ein schickes "Wohn-Ensemble" übrig bleiben wird.*



Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Freising um 456 ha gewachsen.

Die Stadt Freising bietet derzeit (Stand Sept. 2002) 36 ha sofort und kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen in den Gebieten "Gute Änger", "Attaching-Nord", "Clemensänger", "Westlich der Erdinger Str.", "Stadtgärtnerei", "Lerchenfeld" und "Isarauenpark" überregional im Internet an; Gleisanschluss ist bei keinem der Gebieten zu erwarten.

## Standort Nr. 20 Neuötting (Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern)

**Konflikt:** Nördlich von Neuötting verläuft auf einem Damm von 2,5 bis 10 m Höhe, in sehr enger Führung entlang des Inns, die neue A 94. Der heutigen Trasse war im Planfeststellungsverfahren im Jahr 1995 der Vorzug gegeben worden, obwohl es sich bei dieser Variante um die aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes eindeutig nachteiligste gehandelt hatte. Grund war die angeblich durch den Inn stark eingeschränkte bauliche Entwicklung der Stadt nach Norden. Die Wahltrasse sollte deshalb im Osten der Stadt für die Siedlungsentwicklung so viel Raum wie nur irgend möglich frei lassen - auf Kosten der Inn-Aue.

Zunächst wurde von der Stadt auch ein großes Gewerbegebiet im Osten an der B12 realisiert (Inn-center). Gleichzeitig wurde jedoch nördlich des Inns, mitten in der ehemaligen Aue, eine weitere große Gewerbefläche an der neuen Autobahn-Ausfahrt ausgewiesen (GE "Eisenfelden").

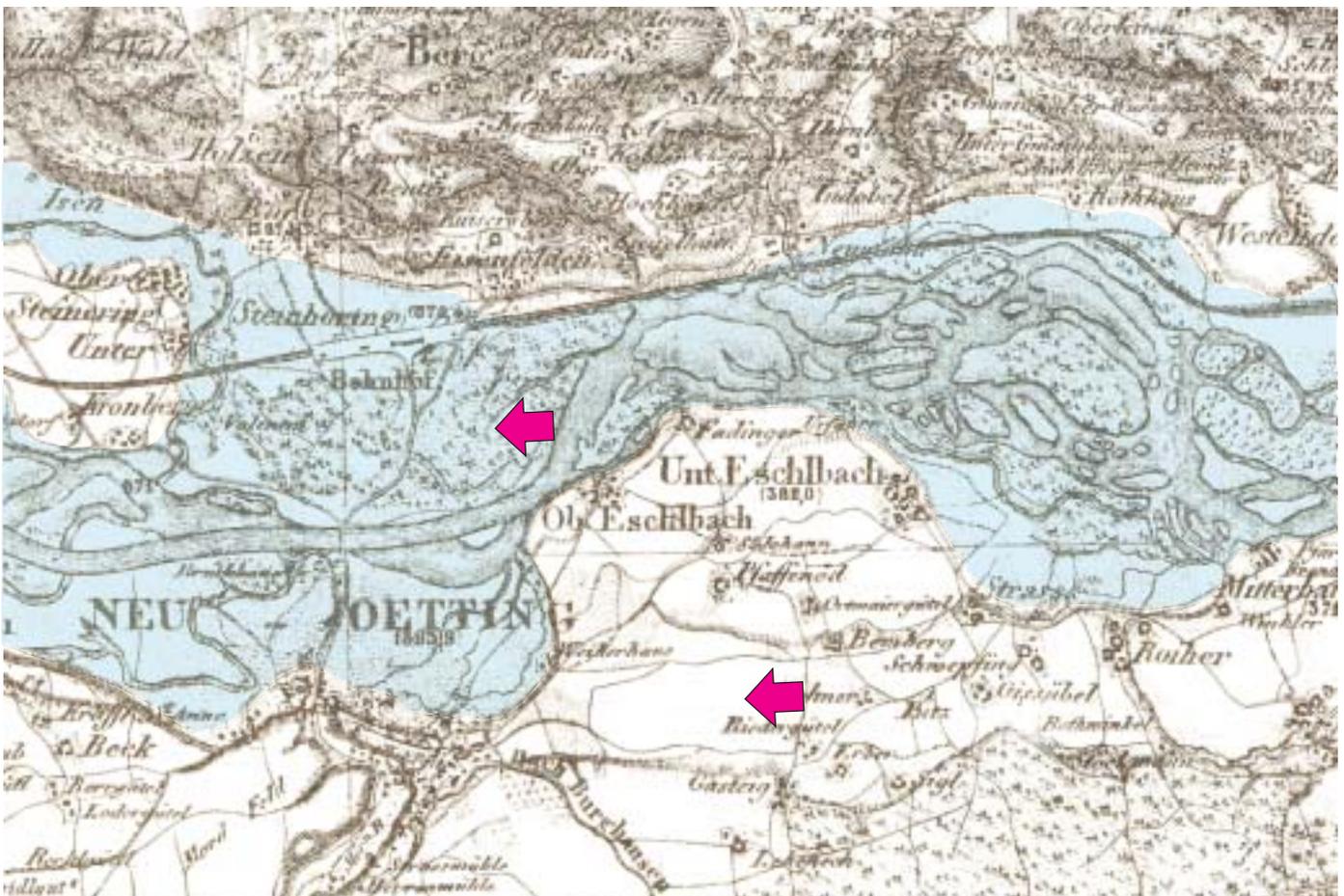
Die Inn-Aue wurde zwar durch die Verschiebung der Autobahn erheblich beeinträchtigt, eine Konzentration des Gewerbes im Osten der Stadt und außerhalb der Auenbereiche erfolgte aber dennoch nicht.



Regionalplan Südostbayern (18), Karte Landschaft und Erholung, Stand 1986 (Rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position.)

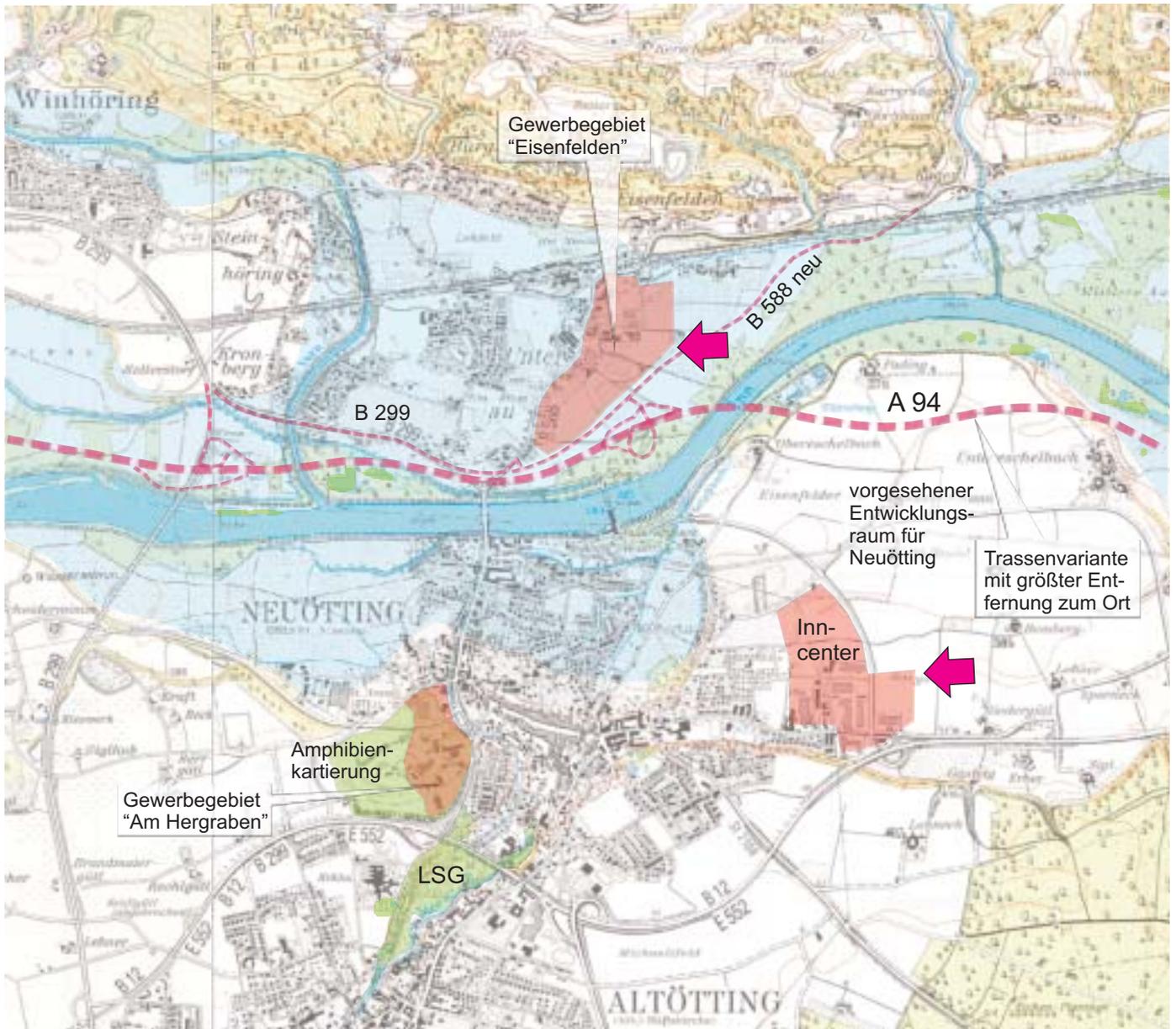


Die Flussaue mit dem noch weitgehend frei fließenden Inn



Kartengrundlage: Atlas vom Königreich Bayern, Blatt Mühldorf, Stand 1832

 Auenbereich von Inn und Isen



TK 25 000, 7741 Mühldorf a. Inn, Stand 1994

- 
LSG und Artenschutzkartierung Amphibien- 
Ehemaliger Auenbereich von Inn und Isen (s. vorige Seite)

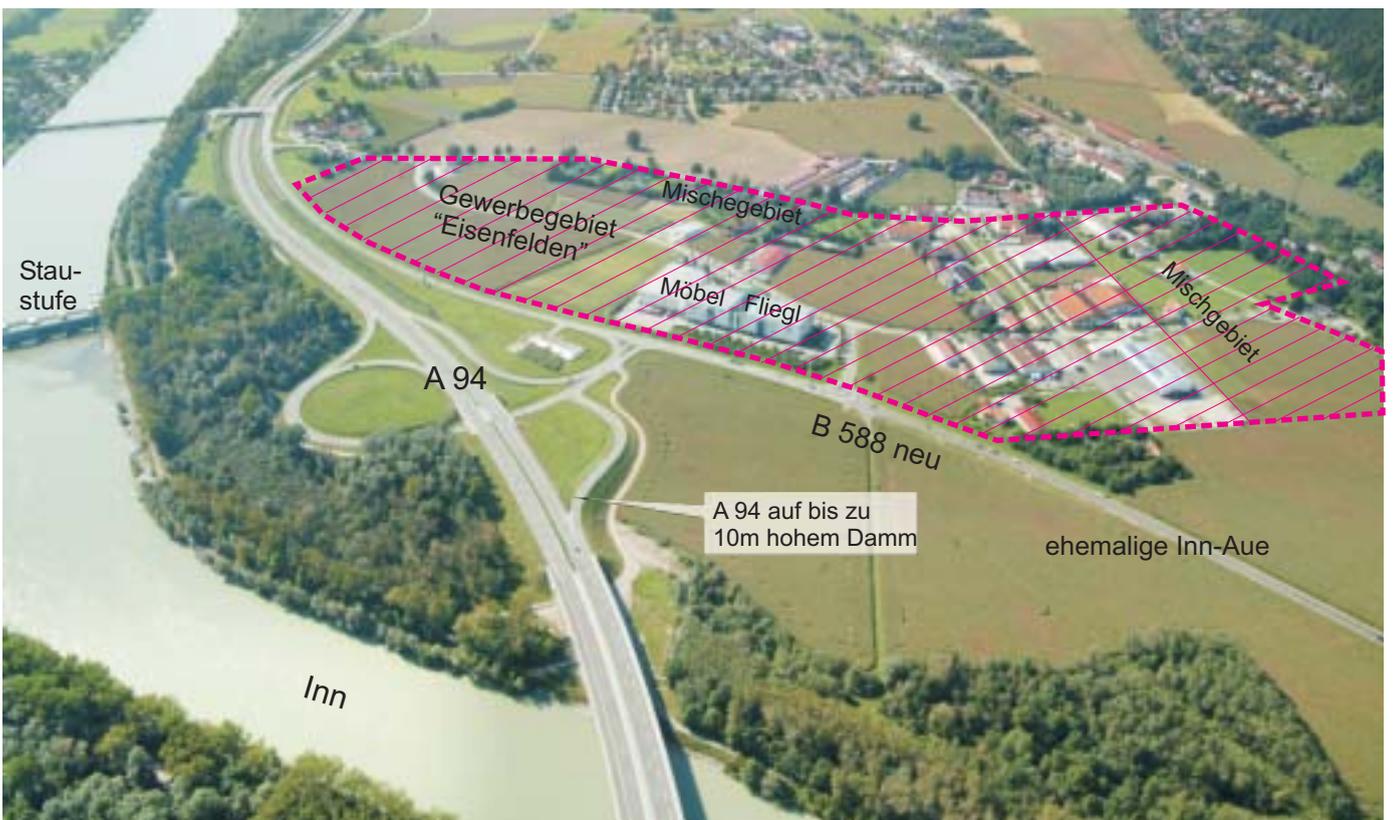

Foto links:  
Das GE "Inncenter", von Südwesten gesehen, mit flacher Bebauung und hohem Versiegelungsgrad. Am oberen Bildrand sind die möglichen Erweiterungsflächen erkennbar.

Foto unten:  
Leerstand im GE "Inncenter"





Blick von Norden auf das Gewerbegebiet "Eisenfelden" im Vordergrund sowie Neuötting und das Inncenter im Hintergrund. Deutlich zu erkennen sind die großen zusammenhängenden Flächen zwischen Inncenter und A 94, die eine Siedlungsentwicklung der Stadt ohne weitere Eingriffe in grundwassernahe Bereiche problemlos ermöglicht hätte. Die Ausweisung des Gewerbegebietes in der Aue bei Eisenfelden ist durch nichts zu rechtfertigen und widerspricht allen Grundsätzen der Landesplanung.



Blick von Südosten auf die A 94, die B 588 neu und das Gewerbegebiet "Eisenfelden". Die ehemals regelmäßig überschwemmten Auenbereiche sind heute durch Staustufen und Dämme weitgehend außer Funktion gesetzt und damit bebaubar geworden.

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Neuötting um 99 ha gewachsen; zwischen 1997 und 2001 waren es 55 ha. Dies ist ein Anstieg in 4 Jahren um 14,5 % auf heute 16,6 %.

Die Stadt Neuötting bietet derzeit (Stand Sept. 2002) knapp 6 ha sofort verfügbare Gewerbeflächen im Gebiet "Eisenfelden" überregional im Internet an; die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem; Gleisanschluss ist nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet Eisenfelden liegt teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Winhöring.

## Standort Nr. 21 Rosenheim (Regierungsbezirk Oberbayern)

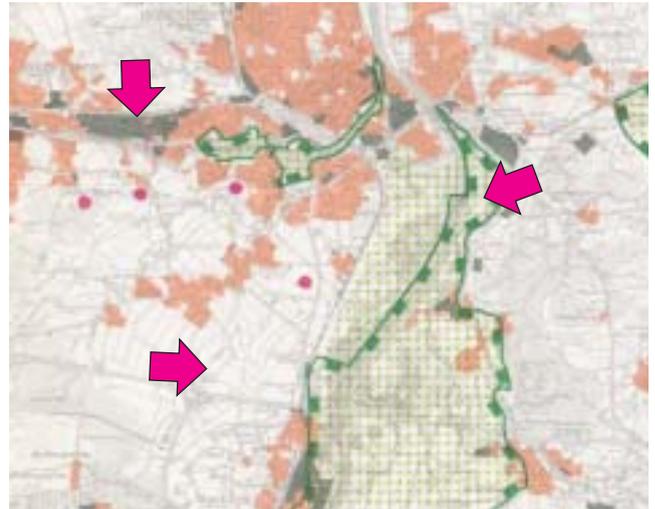
**Konflikt:** Auf der Hitliste der beliebtesten bayerischen Gewerbestandorte (Quelle: SISBY) war im September 2002 der Landkreis Rosenheim die Nummer Eins.

Eine wunderschöne Erholungslandschaft mit Alpen-Panorama, zusammen mit der optimalen Autobahnanbindung (Inntal-Dreieck), dürften dafür mit entscheidend sein.

Die Landschaft ist nicht nur schön, sondern auch in hohem Maße wertvoll und gegen Störungen empfindlich. Das Inn-Chiemsee-Hügelland ist hier durchsetzt von zahlreichen Mooren und Feuchtgebieten die vielfach den Rang von Naturschutzgebieten und FFH-Gebieten besitzen.

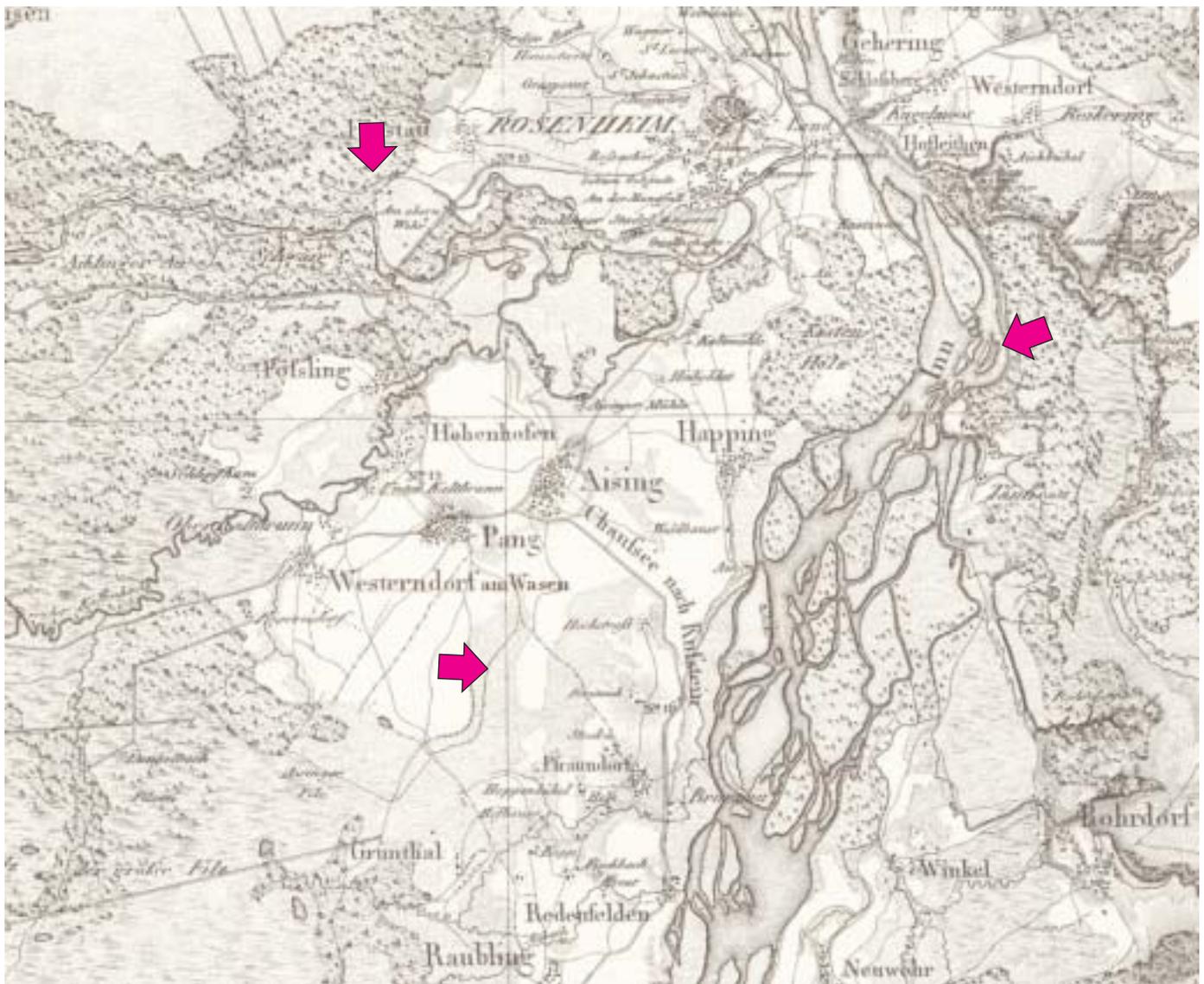
Diese Landschaft ist durch den Druck der Ansiedlungswilligen immer mehr in Gefahr ihr ganz besonderes Gesicht zu verlieren. Es "brennt" sozusagen "an allen Ecken und Enden", nicht nur im Stadtgebiet Rosenheim selbst, sondern auch in vielen kleineren Landkreisgemeinden.

Gewerbe / Industrie
  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



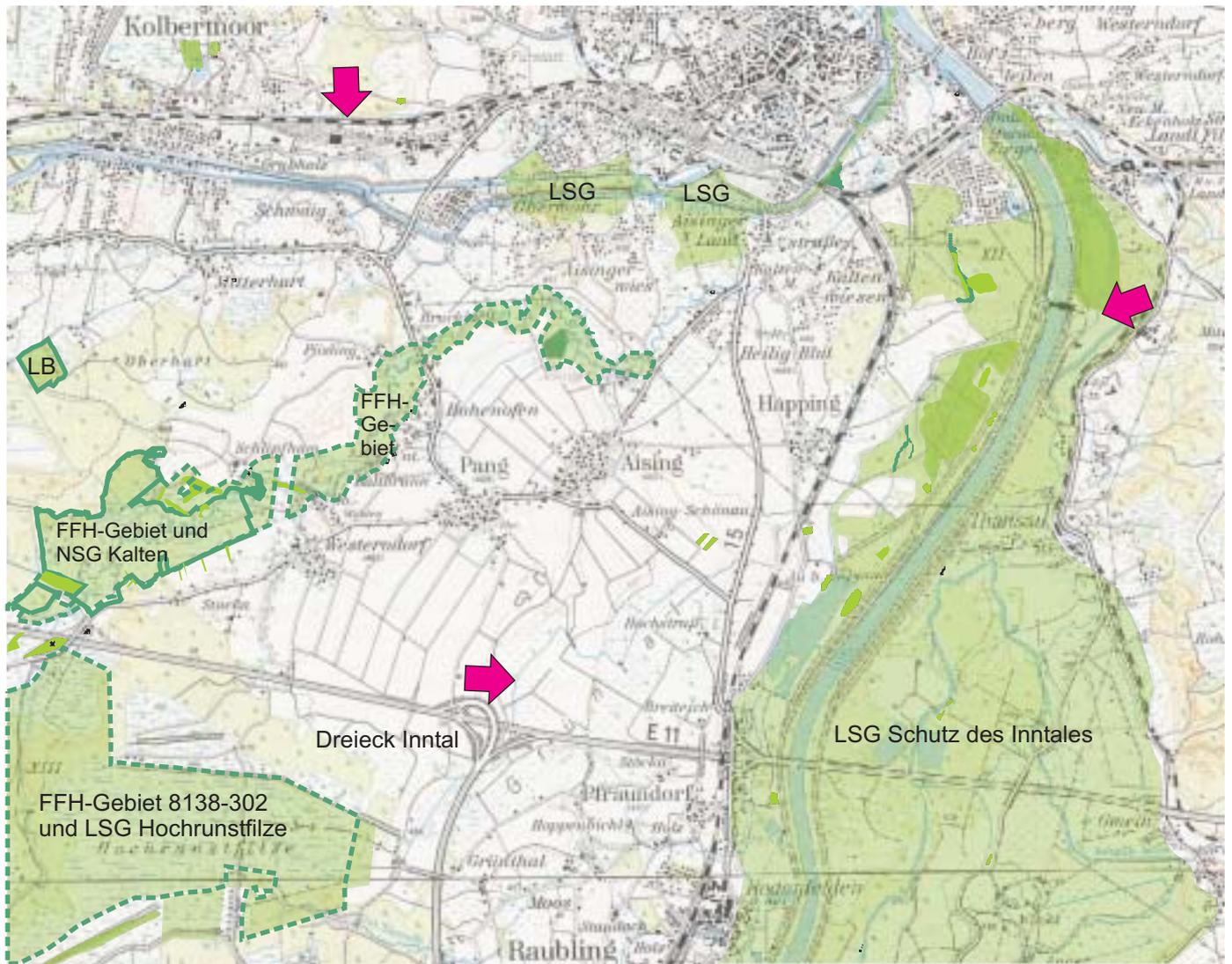
Regionalplan Südostbayern, Karte Landschaft und Erholung (Rote Pfeile in den Karten immer an gleicher Position.)

Die Landschaft bei Rosenheim mit dem frei fließenden Inn vor den Veränderungen durch die Industrialisierung

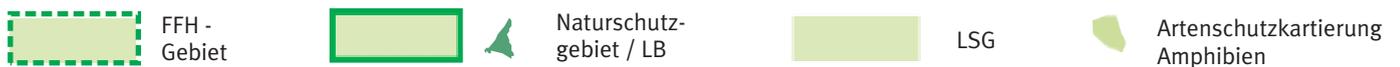


Topographischer Atlas, Karte Nr. 84 Rosenheim, Stand 1822

Die Landschaft im Süden von Rosenheim vor rund 25 Jahren (eingetragen sind die heutigen Schutzgebiete)



Kartengrundlage: TK 50 000 L 8138 und 8338, Stand 1961/1968

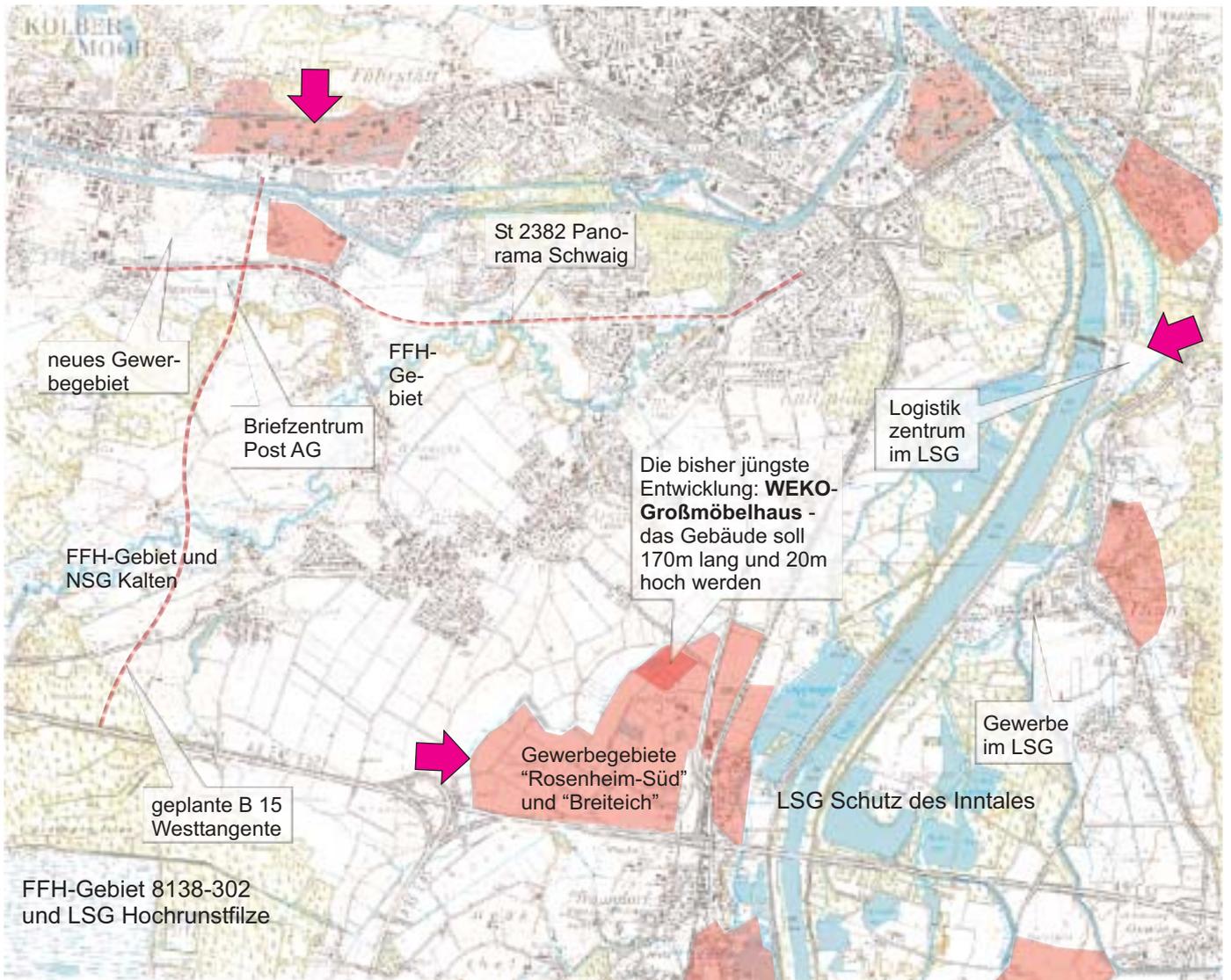


Trotz großer Veränderungen ist die Landschaft heute immer noch in hohem Maße wertvoll und schön.



FFH-Gebiet und NSG Kalten bei Stocka im Sommer 2002. Etwas östlich von hier verläuft die Trasse einer geplanten "Westspange" B 15.

Die topographische Karte aus dem Jahr 1995 ist schon wieder überholt ....



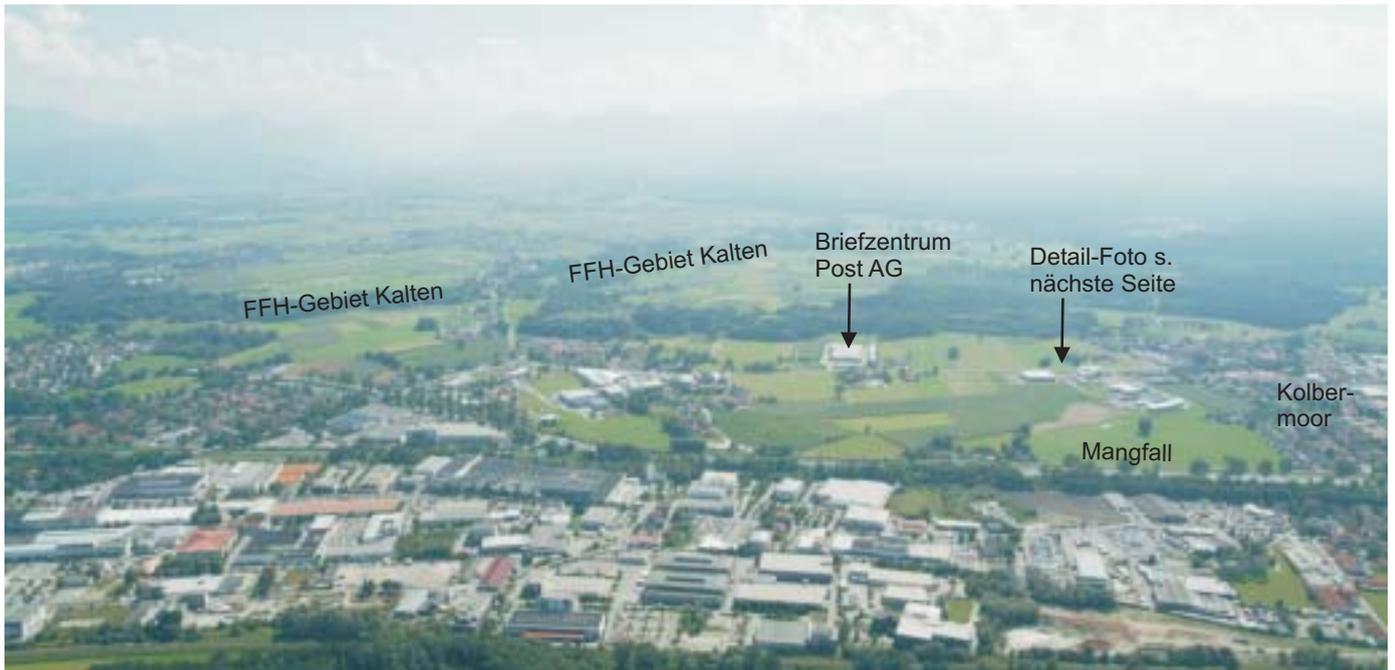
 Gewerbeentwicklungen der jüngeren Zeit (nicht vollständig)

Kartengrundlage: TK 25 000, 8138 Rosenheim, Stand 1995



Ausschnitt aus dem Gewerbegebiet im unteren Mangfalltal, auf dem Gebiet der Gemeinde Kolbermoor (s. auch nächste Seite). Großflächige Versiegelung und meist flache Bebauung beherrschen das Gewerbeband zwischen Rosenheim und Kolbermoor.

Die Landschaft im Süden und Osten von Rosenheim im Sommer 2002



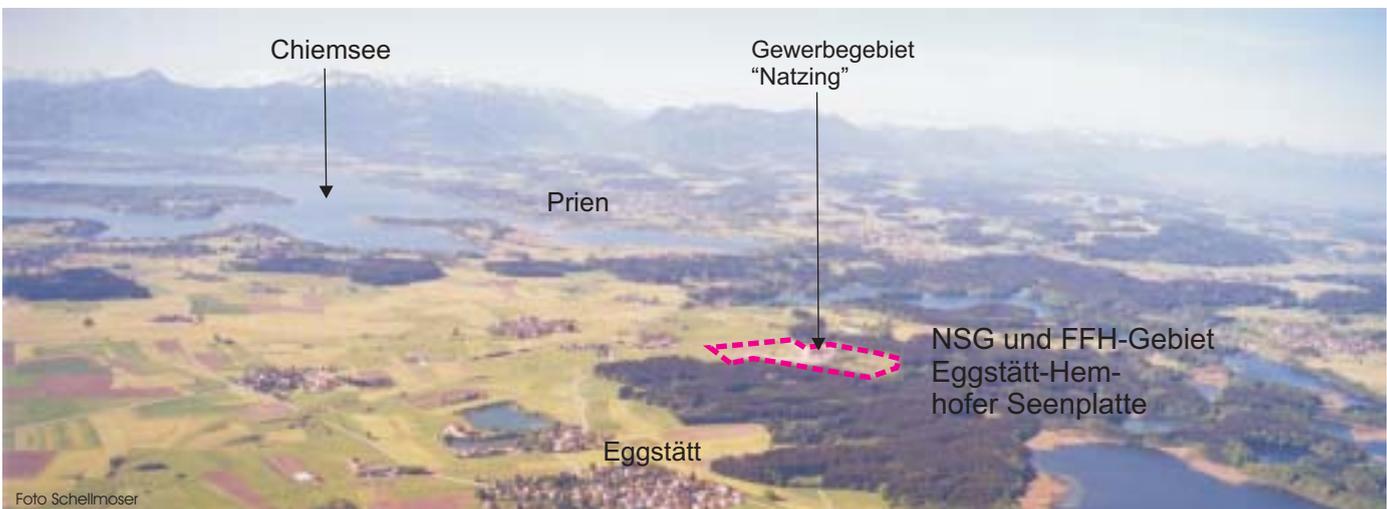
*Blick nach Süden über das inzwischen fast geschlossene Gewerbeband zwischen Rosenheim und Kolbermoor. Die Bebauung erfolgte meist sehr großzügig und wenig Flächen sparend. Statt vorhandene Gewerbebrachen für das Flächen-Recycling zu nutzen, wurde lieber bequemer und billiger auf der "grünen Wiese" gebaut. Der Druck auf den landschaftlich hoch empfindlichen Süden und Osten - nicht nur im Rosenheimer Stadtgebiet, sondern auch auf dem Gebiet der Nachbargemeinden - wird immer größer.*



*Der riesige, das Landschaftsbild empfindlich beeinträchtigende Bau des Logistikzentrums an der Inn-Staustufe, wurde mitten ins LSG hinein gebaut. Dieses Zentrum sollte zunächst auf dem Industriegelände in Rosenheim-Ziegelhütten - durch Verlagerung eines OBI-Marktes - verwirklicht werden. Angeblich um "Arbeitsplätze zu erhalten", wurde der Bau des neuen OBI-Marktes bei Raubling-Breiteich ermöglicht. Dieser neue OBI-Markt ebnete dann den Weg für das neue Gewerbegebiet Rosenheim Süd, das nun auch noch durch das Großmöbelhaus WEKO bereichert wird. Zum großen Erstaunen aller, blieb der alte OBI-Markt entgegen früherer Ankündigungen erhalten. Stattdessen wurde für das Logistikzentrum im Schnellverfahren ein neuer Standort im LSG durchgeboxt. Als "Ersatz" für die Landschaftszerstörung gab es einen neuen Biotop auf einem ehemaligen Maisacker.*



Bauen auf der "grünen Wiese" - die Erschließungsstraße ist nach einem der schönsten Berge in den Chiemgauer Alpen benannt.



Selbst vor absoluten Ausnahmelandschaften wie der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte macht der rasante Landverbrauch nicht halt. Das in unmittelbarer Nähe des ältesten bayerischen NSG gelegene Gewerbegebiet hat eine Größe von rund 12 ha. Hier entsteht auf einer Fläche von 5,5 ha ein Logistik-Zentrum der Firma Fossil Germany. Ausgewiesen wurde das Gebiet für die Verlagerung der Firma Knott, die nun nicht mehr umsiedelt. Die versprochenen Arbeitsplätze der Fa. Fossil werden - stark reduziert - wohl nur aus Traunreut verlagert. Nach Angaben Ortsansässiger wird das Gebiet, "auf dem Einheimische bisher nicht einmal ein Bienenhaus aufstellen durften", für rund 25 Euro + Erschließungskosten "verschleudert" - unter dem Preis von "Bauen für Einheimische".

Von 1993 bis 2001 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der kreisfreien Stadt Rosenheim um 105 ha gewachsen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Landkreis Rosenheim (ohne Stadt Rosenheim) ist in diesen 4 Jahren um 741 ha und damit um 6,4 % gewachsen; Spitzenreiter der Landkreisgemeinden war nach der Gemeinde Höslwang mit 27,9 %, die Gemeinde Eggstätt mit 18,7 %.

Die Stadt Rosenheim bietet derzeit (Stand Jan. 2003) gut 6,5 ha Gewerbeflächen überregional im Internet an; die kleine Gemeinde Eggstätt bietet mehr als 11 ha an und die Gemeinde Kolbermoor über 16 ha.

## TEIL III

### Zusammenfassung und Kommentierung wichtiger Aspekte der einzelnen Beispiele

Die in Teil II dargestellten Beispiele aus allen sieben Regierungsbezirken zeigen exemplarisch, was auch überall sonst in Bayern zu beobachten ist: immer noch weiter zunehmende großflächige Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“. Da das *Schwarzbuch* nicht den Anspruch einer wissenschaftlichen Studie haben soll, sondern schlaglichtartig auf die vorhandenen, immer drängenderen Probleme aufmerksam machen will, werden im Folgenden nur wichtige Aspekte herausgegriffen.

#### 1. Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe

Bei fast allen näher untersuchten Gebieten konnte festgestellt werden, dass die Flächeninanspruchnahme nicht in erster Linie dem Handwerk oder produzierenden Gewerbe, sondern vor allem dem Handel und insbesondere dem Einzelhandel zugute kam. Häufig vertreten waren weiterhin Speditionen, Transport- und Logistikunternehmen sowie Filialen von Fast-Food-Ketten und Tankstellen. Der Spitzenreiter beim Transportgewerbe dürfte die Stadt Gersthofen sein; hier gibt es in den neuen Gewerbegebieten derzeit 25 zum Teil internationale Speditionen, Transport- und Logistikunternehmen.

Große Möbelhäuser waren ebenso häufig zu finden wie Baumärkte. Besonders hervorzuheben sind dabei „Inhofer“ (Senden), „Neubert“ (Hirschaid), „WEKO“ (Rosenheim) oder „Fliegl“ (Neuötting). Namen, die in sehr vielen Gebieten vorkamen, waren: „McDonald`s“, „ALDI“, „LIDL“, „RENO“ oder „TAKKO“. Immer wieder begegnet man aber auch der Deutschen Bundespost, die mit ihren Zentren nicht selten einer der ersten Großbetriebe auf der „grünen Wiese“ und ohne Bahnanschluss war, wie z.B. in Kitzingen oder in Rosenheim.

#### 2. Gesetzliche Vorgaben / Planungsgrundlagen

Was man in der Landschaft sieht, steht im Gegensatz zu den gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen. Ausführlichere Auszüge aus den relevanten Gesetzen und Programmen sind im Anhang 1 wiedergegeben. An dieser Stelle sollen der Übersichtlichkeit halber nur einige kurze Abschnitte aus den Zielen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) die Probleme verdeutlichen, die bei allen Entscheidungen über die angeführten Beispiele für Politik und Genehmigungsbehörden gegolten haben. Auch in der am 28.01.2003 vom Landtag beschlossenen Neufassung sind diese Ziele in ähnlicher Weise enthalten.

Ziel B I 3 4:

*„Die Landschaften Bayerns sollen in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden. Das charakteristische Relief, die landschaftsprägenden Gewässer, die standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie die landschaftstypischen Bauweisen sollen erhalten und fortentwickelt werden.“*

## Ziel B I 3. 9. 2:

*„Für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden. Auf die Begrünung geeigneter Fassaden- und Dachflächen soll hingewirkt werden.“*

## Ziel B II 1:

*„Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.“*

## Ziel B II 1.5:

*„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Verdichtungsräumen sowie in Gebirgs-, Fluß- und Wiesentälern vermieden werden.“*

Die Lage der beschriebenen Gewerbegebiete in der Landschaft widerspricht in einer Vielzahl von Punkten den Grundsätzen und Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des bayerischen Naturschutzgesetzes, des Baugesetzbuches (BauGB), des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und der Regionalpläne. Die große Mehrheit der Gewerbestandorte war im ursprünglichen Regionalplan aus den 80er bis 90er Jahren gar nicht oder sehr viel kleiner dargestellt worden (Thyrnau, Elsendorf, Weiden-West, Cham, Jahrsdorf, Adelsdorf, Mömbris, Dettelbach, Altfeld, Himmelkron, Hirschaid, Gersthofen, Lindenberg, Rosenheim). Das Gewerbegebiet Senden-Süd wurde in den regionalen Grünzug hinein verlängert. Die Gewerbegebiete Amberg „Nord“ und Weiden „Am Forst“ wurden vollständig in einst große, geschlossene Waldgebiete hineingebaut. Weiden „West III“ und Thyrnau „GI Kirchenholz“ wurden zum großen Teil in den Wald gebaut.

Mehrere Gebiete liegen in unmittelbarer Nähe von FFH-Gebieten und Naturschutzgebieten oder greifen sogar in diese Flächen ein (z.B.: Cham, Weiden-West, Rosenheim). In einigen Fällen lagen neue Gewerbegebiete in Landschaftsschutzgebieten oder in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Regionalpläne (z.B.: Rosenheim, Pegnitz, Amberg, Pommelsbrunn, Himmelkron).

Siedlungsbänder wurden u.a. in Gersthofen, Rosenheim oder Lindenberg geschaffen. In Gersthofen wird durch das neue Güterverkehrszentrum (GVZ) die letzte gliedernde Lücke zwischen Augsburg, Neusäß und Gersthofen geschlossen. Zwischen Rosenheim und Kolbermoor dehnt sich ein durchgehendes Gewerbeband. Zwischen Rosenheim und Raubling wird ein weiteres hinzukommen - mit dem neuen Gewerbegebiet „Rosenheim-Süd“ als Zentrum.

Praktisch alle Gebiete liegen im Außenbereich. Zersiedelung und Zersiedelungstendenzen sind deshalb bei allen vorgestellten Gebieten erkennbar. Besonders gravierend sind dabei Fälle, wo von Bebauung bisher völlig unberührte Bereiche ohne Not neu erschlossen wurden, wie z.B. in Mömbris, Thyrnau, Elsendorf oder Weiden-West.

Im Folgenden werden Verstöße gegen einzelne Ziele der gesetzlichen und planerischen Vorgaben noch einmal gesondert dargestellt.

### 3. Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden

Die Verletzung dieses wichtigen Grundsatzes<sup>1</sup> ist offensichtlich. Allein die zahlreichen Luftbilder belegen einen erschreckend sorglosen Umgang mit Versiegelung durch Asphalt und Beton. Bilder von Gersthofen, Senden, Himmelkron oder Rosenheim zeigen Grundstücke, die teilweise flächig versiegelt sind. Oft fristen nur wenige kleine Bäumchen ihr Dasein auf geringster Fläche im Eingangsbereich der Betriebe; bei den Gebäuden herrscht Flachbauweise vor. Ohne Anschluss an vorhandene Bebauung wird im Außenbereich mit hohen zusätzlichen Infrastrukturkosten völlig neues Bauland geschaffen und dabei die Landschaft gravierend verändert. Die meisten Gebiete weisen ebenso großzügige Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr auf wie Parkplätze und Lagerflächen. Besonders kritisch ist die großflächige Versiegelung dann, wenn wie in Gersthofen die Behandlung des Abwassers auch heutzutage noch im veralteten Mischsystem erfolgt. Dachbegrünung und Wandbegrünung findet man zwar in einigen neueren Planunterlagen, aber in Realität praktisch nie. Ähnlich sieht es auch bei der Nutzung von Solarenergie aus. Dies dürfte daran liegen, dass es sich bei derartigen Regelungen in Bebauungsplänen selten um Festsetzungen, sondern meist um Kann-Bestimmungen handelt.

### 4. Die „Großmöbler“

Obwohl bzw. weil die Konkurrenz am Möbelmarkt immer schärfer wird, strebt u.a. die Fa. Neubert eine erhebliche Ausweitung der Sonderbauflächen für den Möbelmarkt in Hirschaid an. Die derzeitige Verkaufsfläche von 65.000 qm soll noch einmal um 40.000 qm erhöht werden. Grund ist die geplante Ansiedlung von Möbel Hiendl mit 50.000 qm Verkaufsfläche in Schweinfurt. In Haßfurt befindet sich bereits ein Möbel-Großmarkt mit 47.000 qm Verkaufsfläche; in Würzburg eine weitere Neubert-Filiale.

In Rosenheim entsteht in Kürze ein neues WEKO-Großmöbelhaus. Aus Sicht des Bayerischen Möbel-Fachverbandes e.V. ist die Ansiedlung „ein nicht wieder gut zu machender Fehler“<sup>2</sup>. Bei der geplanten Größenordnung der Firma WEKO ist ein Mindest-Jahresumsatz von etwa 50 Mio Euro erforderlich, um nicht von vornherein rote Zahlen schreiben zu müssen. Die „Randsortimente“ wie Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Elektrogeräte usw. erreichen bei derartigen Möbelhäusern einen Umsatzanteil von bis zu 30 %. Umsatzeinbußen, die der betroffene ansässige Einzelhandel zu verkraften hat. Ein Möbelhaus in der Größenordnung des geplanten WEKO-Marktes bekommt pro Tag durchschnittlich 60 Ladungen von Groß-LKWs mit Anhängern; Verkehr, der über die umliegenden Straßen abgewickelt werden muss.

In Neuötting steht im neuen Gewerbegebiet, das im Auenbereich ausgewiesen wurde, als erstes großes Projekt ebenfalls ein neuer Möbelmarkt. Der Norden von Senden wird durch das riesige Möbelhaus Inhofer regelrecht beherrscht. Bei Augsburg konkurrieren Hiendl und Segmüller ...; die Liste ließe sich fortsetzen.

Der Geschäftsführer des Bundesverbandes des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandels, Lothar Weinmüller, sagte zum ständigen Zuwachs: „Das kann so nicht weitergehen.“ Die Angebotsfläche im Möbelhandel sei in Deutschland seit Anfang der 90er Jahre „gigantisch gesteigert [worden] auf 22 Millionen Quadratmeter“. Nicht mitgehalten hätten allerdings nach Weinmüller die Umsätze. In der Folge führt der Wettbewerb zu einem ruinösen Verdrängungskampf bei Umsätzen und Arbeitsplätzen. Weinmüller: „Was hier dazu kommt, fällt dort weg.“<sup>3</sup> Im Jahr 2002 brachen in Deutschland die Erlöse der Möbelbranche um 9,6 % ein; etwa 200 mittelständische Betriebe mussten schließen<sup>4</sup>.

Besonders negativ auf die Innenstädte wirkt sich laut IHK-Experten Thomas Grohmann<sup>5</sup> das sog. Randsortiment aus, das aus Konsumartikeln besteht. Im Augsburger Raum beträgt die Fläche für dieses „Randsortiment“ bis zu 10.000 qm bei einem einzigen Möbel-Großmarkt.

<sup>1</sup> BauGB ..., siehe Anhang 1: Gesetzliche und planerische Grundlagen

<sup>2</sup> Schreiben an die Kreisgruppe Rosenheim des Bundes Naturschutz vom 22.03.2002

<sup>3</sup> Süddeutsche Zeitung 26.09.2002

<sup>4</sup> Nordbayerischer Kurier 26.02.2003

<sup>5</sup> Süddeutsche Zeitung 26.09.2002

## 5. Die Baumärkte

Das Sortiment von Baumärkten umfasst heute neben dem Grundsoriment u.a. Kaffeemaschinen, Wein, Betten, Bettwäsche, Schränke, Büromöbel, Kühlschränke, Fahrräder oder Motorräder. Baumärkte mit „Randsoriment“ nähern sich Einrichtungszentren mit „Randsoriment“ immer mehr an und beeinflussen damit genauso die innerstädtischen Geschäftslagen.

In den ersten neun Monaten des letzten Jahres war mit 60 % die stärkste Zunahme an Firmenpleiten beim Einzelhandel zu verzeichnen<sup>6</sup>.

## 6. „Was der Regen lehrt“

... so ist ein Artikel der Süddeutschen Zeitung<sup>7</sup> im Flutsummer 2002 überschrieben und so kann es bei jeder weiteren Hochwasserkatastrophe auch wieder heißen.

Wie gerade die Beispiele Neuötting, Straubing, Rosenheim und Freising zeigen, ist in den vergangenen 150 Jahren, aber noch einmal verstärkt in den letzten 25 bis 30 Jahren und auch noch in der Gegenwart, massiv in die Auen, aber auch in sonstiges feuchtes Grünland eingegriffen worden. Die Flussbegradigung ermöglichte es zunächst die früher regelmäßig überschwemmten Auenbereiche für die Landwirtschaft nutzbar zu machen. In dieser ersten Phase wurden die ursprünglichen Auwälder zu Wiesen. Durch weitere Hochwasserfreilegungen konnten die Wiesen in Äcker und schließlich in Bauland umgewandelt werden.

Diese sog. „Wertsteigerung“ kommt sicher nur wenigen Menschen zugute. Die Einschränkung und Bebauung ehemaliger Überschwemmungsbereiche und Feuchtgebiete beeinträchtigt oder zerstört jedoch deren Schwammfunktion. Die Kosten der daraus resultierenden, immer häufigeren Hochwasserschäden trägt die Allgemeinheit.

## 7. Klimatische Situation

Außer den Schutzgütern Boden und Wasser wird von den neuen, großflächigen Baugebieten in sehr vielen Fällen das örtliche Klima betroffen. Da flache Mulden für die Ansiedlung von Gewerbe bevorzugt werden, wird häufig in Frischluft-Leitbahnen oder -Entstehungsgebiete gebaut. Flächen die vorher kühle Frischluft produzierten, werden zu Überwärmungsflächen. Da nur Kaltluft die Fähigkeit besitzt zu „fließen“, bleibt die - meist auch noch mit Schadstoffen belastete - warme Luft stehen oder steigt auf. Der vorher funktionierende Luftaustausch ist unterbunden. Verschärfend kommt hinzu, dass Frischluft-Leitbahnen auch schon von einzelnen Gebäuden mit geringer Höhe „lahm gelegt“ werden können, besonders wenn diese quer zur Fließrichtung der Luft stehen. Ein Beispiel für ausgesprochene Kurzsichtigkeit ist in dieser Hinsicht die Stadt Lindenberg. Dort werden im Sommer schon heute die Kurzzeitwerte für Luftbelastungen überschritten. Dennoch baut der Luftkurort - wider besseres Wissen - in die wichtigste Frischluft-Leitbahn ein Gewerbegebiet (s. Nr. 18, Lindenberg).

## 8. Biotop- und Artenschutz – nur dürrtiger Ersatz

Die Roten Listen gefährdeter Arten in Bayern werden seit Jahren umfangreicher; seit 1974 haben sich die Zahlen bedrohter und ausgestorbener Arten verdoppelt (StMLU 1993). Der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr steht als Ursache für den Schwund von Pflanzen- und Tierarten an vorderer Stelle.

---

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik

<sup>7</sup> Süddeutsche Zeitung 09.08.2002

In allen beschriebenen Fällen in Teil II ist der Biotop- und Artenschutz in irgendeiner Form von den großflächigen Baugebieten betroffen – und sei es nur durch die Zerschneidung von Lebensräumen. Oft werden wertvolle Biotope überbaut und irreversibel zerstört. Da aber das Thema „Biotop- und Artenschutz“ im Rahmen dieser Arbeit für eine auch nur grobe Darstellung zu umfangreich wäre, soll hier nur kurz auf die Problematik von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen werden.

Die heutzutage erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für verloren gegangene, wertvolle Flächen sind, selbst wenn sie amtlich für gut befunden wurden, oft nicht das, was sie versprechen. Beim Beispiel Weiden wurde ein neuer Autobahnzubringer für das Gewerbegebiet „Am Forst“ quer durch ein Moor und ein Wasserschutzgebiet gebaut. Als Ersatz wurde innerhalb eines bereits bestehenden Landschaftsschutzgebietes feuchtes Grünland aufgeschüttet und mit Hilfe von Folie ein Teich auf einem Wall angelegt. Hier sollte ein neues Moor mit Rauschbeere, Moosbeere und Sonnentau entstehen – was bis heute nicht der Fall ist und wohl auch nicht geschehen wird (Näheres s. Nr. 11, Weiden).

In Freising wurde die seltene artesische Quelle des Lohmühlbaches zwar als Naturdenkmal geschützt, bauliche Maßnahmen im Umfeld bringen die Quelle jedoch zum Versiegen. Als Ausgleich für die Baumaßnahmen mit Grundwasserabsenkungen wurden lediglich Pflanzungen vorgenommen. Genauere Untersuchungen über die Gefährdung der Quellen gibt es – obwohl möglich - bis heute nicht (Näheres s. Nr. 19, Freising).

## 9. Exponierte Hangbereiche, Kuppen, ...

Obwohl exponierte Lagen und Kuppen von Bebauung freigehalten und auf das Landschaftsbild Rücksicht genommen werden soll, finden sich hier ebenfalls relativ häufig neue Gewerbeansiedlungen. Dies ist nicht nur reiner Zufall. Das Gewerbegebiet Dettelbach 2000 („Mainfrankenpark“) soll aus weiter Ferne noch gesehen werden und beherrscht wohl auch deshalb - auf höchster Kuppe gelegen – die umliegende Landschaft. In Lindenberg im Allgäu befindet sich ein „McDonald`s“ Restaurant am Rande des neuen Gewerbegebietes in bester Aussichtslage mit Voralpenpanorama. In Himmelkron bildet das großzügig in die Landschaft gebreitete Gewerbegebiet den Vordergrund für den imposanten Steilanstieg der Fränkischen Linie; ähnlich ist es beim Gewerbegebiet Straubing-Sand mit dem Bogenberg.

Auf das „charakteristische Orts- und Landschaftsbild“<sup>8</sup> wird hier nicht geachtet, sondern es wird zur Kulisse degradiert und entstellt.

## 10. Das Bild der Städte und ihre Funktion

So wie es der freien Landschaft ergeht, so sieht es auch am Rand unserer Städte und Dörfer aus. Wie das Beispiel Cham (Nr. 12) als eines von vielen zeigt, können ein einzelner Autohändler und ein paar Lagerhallen eine ansonsten für Postkarten geeignete Stadtansicht regelrecht zerstören.

## 11. Geschichte, Kultur und Identität bleiben auf der Strecke

Am „Gesicht“ alter Kulturlandschaften - wie der bayerischen - kann man die Einflüsse jahrhundertelanger und noch älterer Prägungen ablesen. Sie sind Zeugen der Geschichte und Teil der Identität seiner Bewohner. Als ein sehr gutes Beispiel für einen landschaftlichen Höhepunkt, der sowohl aus kulturgeschichtlichen als auch aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten und auch noch für den Artenschutz höchste Bedeutung hat, ist der Bogenberg bei Straubing mit seinem Umfeld zu nennen.

---

<sup>8</sup> Siehe Auszüge aus dem LEP

Die Planung für das größte Gewerbegebiet Bayerns an dem, dem Bogenberg gegenüberliegenden Donauufer wurde nicht nur von Seiten des Naturschutzes, sondern auch vom Denkmalschutz heftig abgelehnt – was allerdings letztendlich nichts nützte. Die „schwerwiegenden denkmalfachlichen“ Einwände wurden mit „grundsätzlichen Bedenken gegen eine völlige Veränderung des weitgehend naturnah gebliebenen, landschaftlichen Vorfeldes des Bogenberges und der Klosteranlage Oberalteich“ begründet. Hieran würde auch eine – durchaus anerkennenswerte - Detailgestaltung des Bebauungsplanes nichts ändern.

In unmittelbarer Blickbeziehung zum Bogenberg ist inzwischen das insgesamt 218 ha große Gewerbegebiet „Straubing Sand“, auf ehemals grundwassernahen Standorten entstanden. (s. Nr. 13, Straubing).

## 12. Flächen, Verkehr und Energie sparen

Flächensparende Siedlungsstrukturen sind in der Regel auch Verkehr- und damit wiederum Energie sparend. Die großflächigen, oft frei in der Landschaft liegenden Gewerbegebiete sind in aller Regel nur mit Kraftfahrzeugen erreichbar und weder an das Schienennetz noch in sonstiger Weise ausreichend an öffentliche Verkehrsmittel angebunden (s. u.a.: Nr. 2, Dettelbach).

Daraus ergibt sich in den meisten Fällen der Zwang zum Ausbau von Straßen und Kreuzungspunkten, bis hin zu Verkehrsknoten wie beim Beispiel Gersthofen (Nr. 16).



Verstärkter „Gersthofen Nord“



„Die Bahn auf dem Abstellgleis?“

## 13. Bayernland - Tourismusland

Der Freistaat Bayern ist in vielen seiner Landesteile auf Einnahmen aus dem Tourismus angewiesen. Rund 23 % des gesamten deutschen Fremdenverkehrs entfallen auf Bayern. Der Tourismus hat sich im Freistaat zu einem immer wichtiger werdenden Wirtschaftsfaktor entwickelt. Der Jahresumsatz des bayerischen Fremdenverkehrs, der rund 330 000 Arbeitsplätze bietet, liegt bei einer Größenordnung von rund 25 Milliarden Euro<sup>9</sup>.

Dennoch wird vielerorts die wichtigste Grundlage des Tourismus, nämlich die schöne Landschaft, regelrecht verhöckert. Ein besonders drastisches Beispiel ist der Luftkurort Lindenberg, der mit seinem neuen Gewerbegebiet nicht nur Boden, Luft, Wasserhaushalt, Natur und Landschaftsbild schädigt, sondern mit dem Tourismus auch noch einen wichtigen Wirtschaftsfaktor und damit wiederum Arbeitsplätze aufs Spiel setzt.

<sup>9</sup> BAYERN – ZAHLEN FAKTEN POLITIK, Herausgeber: Bayer. Staatskanzlei

Bund Naturschutz-Aktion:  
Bayerns Schönheit bewahren



Bund  
Naturschutz  
in Bayern e.V.

# SCHWARZBUCH GEWERBEGEBIETE BAYERN



So darf es nicht weitergehen !

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg  
Tel. 0911/81878-0  
Fax 0911/869568

## Inhalt

### TEIL I

1. Einführung 1
2. Untersuchungsmethodik 2

### TEIL II

#### **Negativbeispiele aus allen Regionen Bayerns 3**

1. Mömbris 3
2. Dettelbach 6
3. Altfeld 10
4. Hirschaid 11
5. Himmelkron 14
6. Pegnitz 18
7. Adelsdorf 19
8. Sindersdorf 22
9. Pommelsbrunn 24
10. Amberg 26
11. Weiden 28
12. Cham 33
13. Straubing 36
14. Thyrnau 40
15. Elsendorf 43
16. Gersthofen 45
17. Senden 49
18. Lindenberg 52
19. Freising 55
20. Neuötting 59
21. Rosenheim 62

### TEIL III

#### **Zusammenfassung und Kommentierung wichtiger Aspekte der einzelnen Beispiele 67**

1. Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe 67
2. Gesetzliche Vorgaben / Planungsgrundlagen 67
3. Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden 69
4. Die „Großmöbler“ 69
5. Die Baumärkte 70
6. Was der Regen lehrt 70
7. Klimatische Situation 70
8. Biotop- und Artenschutz – nur dürftiger Ersatz 70
9. Exponierte Hangbereiche, Kuppen, ... 71
10. Das Bild der Städte und ihre Funktion 71
11. Geschichte, Kultur und Identität bleiben auf der Strecke 71

12. Flächen, Verkehr und Energie sparen 72
13. Bayernland Tourismusland 72

#### **TEIL IV**

##### **Konflikte und Hintergründe 73**

1. Vollzugsdefizit 73
2. Verantwortungsbewusste Gemeinde – fehlende Unterstützung 73
3. Raumordnungsverfahren nicht erforderlich 74
4. „Untergeordnete Regelungen“ 74
5. Einfluss auf Planungen durch Verbände und Bürgerinitiativen 74
6. Einfluss der Firmen auf die Planungen der Gemeinden 75
7. Das Arbeitsplatz-Argument 75
8. Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponenten 75
9. Von Dumpingpreisen, Subventionen und Bedarfsanalysen 76

#### **TEIL V**

##### **Fazit und Konsequenzen 76**

1. Erfordernis aktueller Datengrundlagen 77
2. „Glasnost“ in der Flächenpolitik 78
3. Wichtigste Handlungsfelder 78

#### **TEIL VI**

##### **Schlusswort 80**

#### **TEIL VII**

##### **Positivbeispiele 81**

1. Markt Bibart 81
2. Kulmbach 82
3. Marktredwitz 84

#### **Anhang**

1. Gesetzliche und planerische Grundlagen
2. Abkürzungen, Symbole
3. Quellen
4. Übersichtskarte

#### **Impressum**

## TEIL IV

### Konflikte und Hintergründe

#### 1. Vollzugsdefizit

Obwohl Bayern mit seiner Schönheit wirbt und der Freistaat vor Jahren im klassischen Naturschutz eine Vorreiterrolle in Deutschland spielte, findet heute ein Ausverkauf der freien, bayerischen Landschaft statt. Der gestiegene Landverbrauch in den letzten Jahren geht dabei zu einem ganz erheblichen Teil auf das Konto großflächiger Einzelhandelsprojekte, einschließlich deren Verkehrsanbindung.

Die im Anhang dargestellten Ziele der gesetzlichen und planerischen Vorgaben weisen zwar in die richtige Richtung, werden aber vor Ort kaum umgesetzt. Die Gemeinden, welche die Planungshoheit<sup>1</sup> besitzen, nutzen diese in viel zu vielen Fällen zum inzwischen berüchtigten „Bürgermeisterwettbewerb“, bei dem es um die Ausweisung möglichst großer Gewerbeflächen geht – ganz gleich, ob der Landschaft angepasst oder nicht. Falsche Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene u.a. im Steuerrecht, fehlgeleitete Subventionen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten, Grundstücksspekulation und die Hoffnung auf zusätzliche Steuereinnahmen begünstigen den Landschaftsverbrauch. Fehler, die dabei während einer einzigen Wahlperiode gemacht werden, lassen sich später kaum wieder gut machen.

Bei auftretenden Konflikten zwischen gesetzlichen und planerischen Vorgaben und Bauwünschen wird meist für das konkrete Bauprojekt entschieden. In der Abwägung heißt es stereotyp, dass die wirtschaftlichen Interessen und die Sorge um die Arbeitsplätze gegenüber sonstigen Interessen überwogen hätten. Ob die Argumentation vollständig und schlüssig ist, das ist zumindest für Außenstehende selten überprüfbar.

#### 2. Verantwortungsbewusste Gemeinde – fehlende Unterstützung

Wie das Beispiel der Stadt Bayreuth<sup>2</sup> zeigt, genügt es aber auch nicht, wenn eine einzelne Stadt verantwortungsbewusst handelt und auf überzogene Flächenausweisungen verzichtet.

Der Bayreuther Stadtrat lehnte nach hartem Ringen die Ansiedlung eines großflächigen Hornbach-Baumarktes ab, um Innenstadt und ortsansässige Firmen zu schützen. Der Baumarkt könnte nun „durch die Hintertüre“ doch noch kommen – allerdings unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze - auf dem Gebiet der Gemeinde Bindlach. Die erforderliche landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberfranken war eine Ohrfeige für die Stadt Bayreuth und den Schutz der Innenstadt wie der offenen Landschaft. Dort hieß es, der in Bindlach geplante 10.000 qm große Hornbach-Baumarkt entspreche den Erfordernissen der Raumordnung – und dies, obwohl es im Bayreuther Stadt- und Umlandbereich bereits sechs großflächige Bau- und Gartenmärkte gibt.

Bemerkenswert ist, dass sich inzwischen die zunächst interessierten Hornbach-Baumärkte aus dem Wettbewerb zurückgezogen haben, weil die landesplanerische Stellungnahme eine Begrenzung des Randsortimentes enthält.

---

<sup>1</sup> s. Anhang: Rechtliche Grundlagen

<sup>2</sup> Keine nähere Beschreibung bei den Negativbeispielen in Teil II

### 3. Raumordnungsverfahren nicht erforderlich

Zu noch weitaus befremdlicheren Ergebnissen kam die Regierung von Unterfranken bei der Prüfung, ob für das im Außenbereich auf einer Kuppe gelegene neue Gewerbegebiet von Dettelbach ein Raumordnungsverfahren erforderlich sei. Der ehemalige Kitzinger Landrat, Dr. Siegfried Naser, war sich der Zustimmung zu dem Projekt von Seiten der Bezirksregierung schon sicher, bevor seine eigene Behörde den Plan überhaupt geprüft hatte.

Dettelbach ist im ursprünglichen Regionalplan lediglich als Kleinzentrum eingestuft und besitzt bereits ein ausreichend großes Gewerbegebiet für den Eigenbedarf im Osten der Stadt. Das neue Gebiet entsprach weder dem Landesentwicklungsprogramm noch dem Regionalplan oder dem Flächennutzungsplan. Die Verkehrsanbindung für die u.a. geplante Großdisco war nicht vorhanden, sodass das Verkehrschaos genauso vorprogrammiert war wie der zwangsweise folgende, überdimensionierte Ausbau der Zufahrten (s. Nr. 2, Dettelbach).

Die notwendige Änderung des über zehn Jahre alten Flächennutzungsplanes der Stadt Dettelbach erfolgte, wie so oft, im „Parallelverfahren“, also gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 4. „Untergeordnete Regelungen“

Welchen Rang die Grundsätze des Bodenschutzes bei Städten und Gemeinden im allgemeinen haben, zeigt besonders krass das Beispiel der Stadt Straubing. Bei der Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 218 ha großen Industriegebiet „Straubing Sand“, wurden die Grundsätze des Bodenschutzes aus LEP und Bodenschutzprogramm<sup>3</sup> als „untergeordnete gesetzliche Regelungen“ bezeichnet und folgerichtig auch „weggewürdigt“.

Das gleiche Schicksal ereilte die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (s. auch Teil III, 11).

### 5. Einfluss auf Planungen durch Verbände und Bürgerinitiativen

Bei Verfahrensbeteiligungen wird heute von den Naturschutzverbänden, auch im Fall eindeutiger Fehlplanungen, höchstens eine geringfügige Verbesserung der Eingrünung oder die teilweise Verwendung von Beton-Pflaster mit Fugen erreicht. Im günstigsten Fall sind es Versickerungsflächen und -teiche für Oberflächenwasser oder so genannte Ersatzbiotope. Nicht selten werden die anfänglich gemachten Zugeständnisse nach der grundsätzlichen „Absegnung“ der Planungen wieder zurückgenommen, ohne dass hierdurch ein Projekt in Gefahr geraten würde.

Vielfach ist es den – meist ehrenamtlichen - Mitarbeitern des Bundes Naturschutz aber auch gar nicht mehr möglich, eine fundierte Stellungnahme abzugeben, da die Fristen durch die ständige Beschleunigung der Genehmigungsverfahren immer kürzer werden. Beim Beispiel Thyrnau war die rechtzeitige Abgabe der Stellungnahme nur durch sehr großen persönlichen Einsatz des Vorsitzenden der Kreisgruppe möglich. Es hatte allerdings den Anschein, dass diese Stellungnahme gar nicht mehr erwartet wurde. Auf jeden Fall begann man noch während des Anhörungsverfahrens, den Wald zu roden, der dem Projekt im Wege stand (s. Nr.14, Thyrnau).

---

<sup>3</sup> Angeführt in der detaillierten Stellungnahme der Kreisgruppe Straubing des Bundes Naturschutz

## 6. Einfluss der Firmen auf die Planungen der Gemeinden

Immer wieder kann man feststellen, dass Flächen, die lange Zeit von Einheimischen „nicht einmal mit einem Bienenhaus“ bebaut werden durften, in atemberaubender Geschwindigkeit für fremde Investoren baureif gemacht werden. Besonders krasse Beispiele sind hier Rosenheim (Nr. 21), Weiden-West (Nr. 11) oder Thyrnau (Nr. 14).

Das Beispiel der Firma Tanner in Lindau (Bodensee)<sup>4</sup> zeigt, dass es sich Investoren sogar leisten können einen Platz im normalen Gewerbegebiet einfach abzulehnen. Der Bauherr, der von Mitgliedern der Kreisgruppe des Bundes Naturschutz auf Gewerbebrachen im bestehenden Gewerbegebiet hingewiesen wurde, sagte unmissverständlich: „Ich will nicht zwischen Aldi und Pick`s-raus, da passen wir mit unserer Denkfabrik nicht hin“. Seine Firma steht heute auf einem früher für den Obstbau genutzten Gelände, das vorher als nicht bebaubar galt. Die Stadt hatte dort noch 1991 das Bauvorhaben einer Gärtnerei mit der Begründung abgelehnt, es widerspreche dem Regionalplan und Flächennutzungsplan.

## 7. Das Arbeitsplatz-Argument

Auch ein weiteres Problem lässt sich gut am Beispiel Thyrnau demonstrieren.

Im Vorfeld der Genehmigung des Projektes wurden 220 neue Arbeitsplätze angekündigt. Diese Prognose war bis zum Richtfest bereits auf 120 Arbeitsplätze geschrumpft. Wie viele es heute wirklich sind, wissen nicht einmal die Gemeinderäte genau, denn ein großer Teil der Mitarbeiter wurde aus der Mutterfirma in Passau nach Thyrnau verlagert. Obwohl die Arbeitsplätze am Anfang das wichtigste Argument für das Projekt waren, interessierte dies später nicht mehr (s. Nr. 14, Thyrnau).

Ähnlich sieht es in Eggstätt (s. Nr. 21, Rosenheim) aus. Dort wurden beim Logistik-Zentrum Fossil-Germany 130 neue Arbeitsplätze angekündigt, die nun auf nur noch 70 prognostizierte geschrumpft sind. Von den verbliebenen ausgewiesenen Arbeitsplätzen wird voraussichtlich der größte Teil von einer Niederlassung in Traunreut (Landkreis Traunstein) lediglich nach Eggstätt verlegt werden.

Im neuen Gewerbegebiet von Himmelkron wurde das erste große - und sehr auffällige - Gebäude von der Firma Merca erbaut. Nach eigenen Angaben wollte die Firma 100 Arbeitsplätze schaffen. Nach nur 1 1/2 Jahren wurde der 16 Millionen-Bau aber schon wieder geschlossen<sup>5</sup>. Auf Anfrage der Presse hieß es dazu, dass das Mutterunternehmen Popp + Co aber weiterhin stabil sei. Der befragte Herr Löhner ergänzte: „Wir müssen das machen, damit Popp stabil bleibt“. Die Nachfolgerin im Gebäude, die Firma Helsa, spricht inzwischen ebenfalls von Schließung.

Das Arbeitsplatz-Argument ist in der Regel schon deshalb ein Scheinargument weil keinerlei Bilanzierung zwischen der „Neuschaffung“ und dem Verlust von Arbeitsplätzen an anderen Orten vorgelegt wird.

## 8. Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponenten

Jeder fünfte Arbeitnehmer geht inzwischen einer Teilzeitarbeit nach, davon sind 87 % Frauen. Gerade für sie kommen Teilzeitjobs in Gewerbegebieten wie dem Mainfrankenpark bei Dettelbach oft gar nicht in Frage. Entweder verfügen Frauen über kein Auto, oder die Strecken zwischen Wohnung, Kindergarten und Arbeitsplatz sind so lang, dass sich der Aufwand für den Minijob nicht mehr lohnt.

---

<sup>4</sup> Keine nähere Beschreibung bei den Negativbeispielen in Teil II

<sup>5</sup> Bayerische Rundschau, 08.09.1993

Wie am Beispiel Bindlach<sup>6</sup>, aber auch in vielen anderen Orten zu beobachten ist, verdrängen Einzelhandelsprojekte „auf der grünen Wiese“ kleinere Läden innerhalb der Ortschaften vom Markt. In Bindlach bei Bayreuth gab es eine Demonstration von Kunden, die wegen der Eröffnung eines Bären-Einkaufszentrums und eines Neukauf-Marktes ihren kleinen Edeka im Ort in Gefahr sahen. Gerade von den teilnehmenden Senioren wurde argumentiert: „Wir können doch nicht zu Fuß zum neuen Supermarkt gelangen“.

Die Attraktivität vieler Städte als Lebensraum und Wohnort leidet auch durch die Entstehung von Gewerbegebieten in ehemaligen Naherholungsbereichen. Wenn erreichbare Flächen fehlen, wächst gerade bei Familien der Druck, auf das flache Land umzusiedeln – ein Circulus vitiosus.

## 9. Von Dumpingpreisen, Subventionen und Bedarfsanalysen

Ist die Bebauung „nicht bebaubarer“ Flächen an sich schon ein Skandal, so wird dem gewissermaßen die Krone aufgesetzt, wenn die Grundstückspreise auch noch unterhalb der Preise von „Bauen für Einheimische“ liegen (s. Nr. 21, Rosenheim).

Selbst bei Großprojekten sind ausreichende Bedarfsanalysen nicht notwendig. Dies musste der Bund Naturschutz feststellen, der in seiner Stellungnahme zum Industriegebiet „Straubing-Sand“ u.a. die fehlende Bedarfsanalyse für die Größenordnung des Projektes bemängelt hatte. Der „Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ (ZVI) hatte damals die Bedenken des BN mit einstimmiger Beschlussfassung einfach übergangen. Von den insgesamt 145 ha vermarktbaren Flächen (Gesamtfläche 218 ha) sind bisher weniger als ein Viertel belegt. Nach der Prognose des Landrats (10.06.89) hätte das Gebiet bereits 1999 voll belegt sein müssen. Inzwischen werden die Grundstücke zu Dumpingpreisen verkauft (s. Nr. 13, Straubing). Zur Rechenschaft gezogen wird für solche gravierenden Fehleinschätzungen im Nachhinein niemand.

Im Fall Thyrnau erhielt die Gemeinde vom Freistaat Bayern Subventionen in Höhe von 15,7 Millionen DM, um einen bewaldeten Hügel erst zu roden und dann abzutragen. Damit wurde Bauland neu geschaffen, das in der näheren Umgebung bereits voll erschlossen vorhanden war.

Wie der Vorsitzende der Kreisgruppe Passau des Bundes Naturschutz, Karl Haberzettl, feststellen musste, hilft es dann auch nicht, an höchster Stelle bei der bayerischen Staatsregierung anzuklopfen, um darauf aufmerksam zu machen, dass hier öffentliche Gelder regelrecht „zum Fenster hinaus“ geworfen werden (s. Nr. 14, Thyrnau).

## TEIL V

### Fazit und Konsequenzen

Der Bund Naturschutz erkennt an, dass inzwischen auch Mitglieder der bayerischen Staatsregierung öffentlich ihre Besorgnis über den massiven Flächenverbrauch in Bayern ausgesprochen haben. Auch das Landesentwicklungsprogramm sowie die Regionalpläne weisen in einzelnen Teilkapiteln in eine vernünftige Richtung. Auch von Seiten der Fachbehörden liegen gute Broschüren zum Themenkreis Begrenzung der Versiegelung und des Landverbrauchs sowie zur Gestaltung von Gewerbegebieten vor.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Nordbayerischer Kurier, 3./4. Oktober 2002

<sup>7</sup> U.a.: Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 11 und 14

Angesichts der beschriebenen Defizite bei der konkreten Umsetzung der Ziele der gesetzlichen und planerischen Vorgaben stellt sich allerdings die Frage, wie die bayerische Staatsregierung eine Verringerung des Flächenverbrauchs auch tatsächlich erreichen will.

Der gestiegene Verbrauch zeigt, dass die Vorgaben bezüglich Flächenschutz schon in der Vergangenheit nicht erfüllt werden konnten. Durch die Beschleunigung der Verfahren sowie die Aufweichung einstiger Ziele von LEP und Regionalplänen haben sich die Probleme aber weiter verschärft.

Bei den inzwischen zahllosen Anpassungen der Regionalpläne wurde jeweils nicht *mehr* Natur geschützt sondern *weniger*. Das Problem setzt sich fort bei den Flächennutzungsplänen der Gemeinden, die z.T. mehr als 10 Jahre alt sind und wie ein Flickenteppich ständig angestückelt werden (z.B.: Nr. 2, Dettelbach oder Nr. 10 Amberg). In anderen Fällen wurden zwar neue Flächennutzungspläne und Landschaftspläne ausgearbeitet, die überdimensionierten Gewerbegebietsausweisungen in landschaftlich kritischen Bereichen waren aber bereits beschlossene Sache (z.B.: Pommelsbrunn, Himmelkron).

Nun will der Chef der Staatskanzlei, Erwin Huber, ein Drittel aller Vorschriften in Bayern<sup>8</sup> abbauen. Es ist zu befürchten, dass hiervon wiederum Instrumente betroffen sein könnten, die in der Lage wären, Fehlentwicklungen bei der Planung und Ausweisung von Gewerbegebieten entgegenzusteuern. Es ist weiterhin zu befürchten, dass der Druck, immer schnellere Entscheidungen treffen zu müssen und als „Dienstleister“ für Unternehmer aufzutreten, den Entscheidungsspielraum von Genehmigungsbehörden stark einschränkt. Behörden, die jedoch nur noch „genehmigen“ dürfen – und das möglichst schnell – sind letztendlich überflüssig, weil sie keinen Beitrag zu notwendigen Korrekturen von Fehlentwicklungen mehr leisten können. Eine zentrale Weichenstellung in die falsche Richtung unter dem Vorwand der Entbürokratisierung war die Verlagerung der Genehmigung von Flächennutzungsplänen von den Bezirksregierungen auf die Landratsämter.

## 1. Erfordernis aktueller Datengrundlagen

Im Jahr 1993, als es so schien, dass sich der Flächenverbrauch in Bayern abschwächen würde, wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Materialienband Nr. 110 „Flächennutzung und Flächennutzungswandel in Bayern 1981 - 1993“ herausgegeben, der Auskunft gibt über Entwicklungen und Zusammenhänge der Veränderung der Flächennutzung. Ende der 80er Jahre war bereits der erste Band zur Flächennutzung (Materialien Nr. 70) herausgegeben worden und hatte bundesweite Beachtung gefunden.

Seitdem ist der Flächenverbrauch zwar drastisch gestiegen, eine Fortschreibung der beiden Analysen wurde jedoch nicht in Angriff genommen. Dies ist laut Auskunft des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen auch nicht geplant. Fehlen schon diese Statistiken, so ist es nicht verwunderlich, dass genauere Untersuchungen zu den Ursachen und Hintergründen des gestiegenen Flächenverbrauchs und den Möglichkeiten einer Gegensteuerung auf staatlicher Ebene ebenfalls fehlen.

Nicht einmal die tatsächliche Größe der jeweils für Industrie, Handel und Gewerbe genutzten Flächen sind der amtlichen Statistik zu entnehmen, da zu den „statistisch erfassten Gewerbegebieten“ teilweise auch Gebiete mit Sondernutzung (u.a. Möbelhäuser und Rastanlagen) oder Mischgebiete hinzugerechnet werden müssten. Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung musste dem Bund Naturschutz auf Anfrage mitteilen, dass „Aussagen über den Gesamtbestand an Nichtwohngebäuden oder Gewerbeflächen in Bayern nicht möglich sind“.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist es selbstverständlich nicht möglich umfassende statistische Erhebungen zu erbringen. Es wurde jedoch versucht, durch die wenigen verfügbaren und auch vergleichbaren Einzeldaten wenigstens einen Einblick in die Veränderung der Flächennutzung der vorgestellten Orte, von 1993, dem Jahr der letzten Veröffentlichung (s. oben), bis heute zu geben.

---

<sup>8</sup> Zeitungsberichte vom 1./2. Februar 2003

## 2. „Glasnost“ in der Flächenpolitik

Auch die Städte und Gemeinden legen kaum Daten auf den Tisch. Deshalb verlangt der Bund Naturschutz hier Offenheit und Ehrlichkeit mit belastbaren Daten und Fakten:

- Wie viele Hektar neu bebautes Land haben wie viele neue Arbeitsplätze geschaffen und wie viele sind zur gleichen Zeit im Ort und an anderer Stelle verloren gegangen?
- Wie steht es mit der Qualität der neuen Arbeitsplätze im Vergleich zu den früheren?
- Wie hoch ist der Anstieg des Verkehrs auf umliegenden Straßen und Zufahrten?
- Wie viele Naherholungsbereiche sind durch das neue Gewerbegebiet beeinträchtigt, zerstört, oder durch neue Zufahrtsstraßen von den Wohngebieten abgeschnitten worden?
- Wie viele Ausgleichsflächen sind für das Gewerbegebiet entstanden und wie haben sie sich entwickelt (Erfolgskontrollen)?
- Ist darüber hinaus eine Verschlechterung des Zustands in der Nähe gelegener Biotope eingetreten?

Bevor es überhaupt zu einer Ausweisung von Gewerbegebieten in der freien Landschaft kommt, muss nachgewiesen werden, dass keine Alternativen für Nachverdichtung, Umnutzung und Recycling geeigneter Flächen in der Region vorhanden sind. Nach einer Untersuchung des Bundes Naturschutz aus dem Jahr 1999 hatten nur drei Städte und vier Landkreise Flächenkataster für Recyclingpotentiale. Dies bedeutet, dass 93 % der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht einmal über eine ausreichende Übersicht über die Potentiale im Innenbereich zur Befriedigung der Gewerbeflächennachfrage verfügten.

Selbst der versprochene Geldsegen durch ein neues Gewerbegebiet muss nicht nachgewiesen werden. Von den Gemeinden werden bei der Ausweisung von Gewerbegebieten zunächst Vorleistungen erbracht für Planung und Erschließung. Die erhofften Gewerbesteuererinnahmen bleiben meist aus, weil die Firmen hohe Abschreibungen geltend machen. Kann das bereits erschlossene Gewerbeland aber nicht verkauft werden, so wird die Investition vollends zum Desaster (s. Nr. 13, Straubing).

Eine Nachkalkulation mit prüfbaren Daten, was das neue Gewerbegebiet einer Gemeinde unter dem Strich gebracht hat, gibt es nirgendwo. Das Einzige, was der Bürger zu sehen bekommt, sind Investoren und Politiker, die beim Spatenstich in die Kamera lächeln.

## 3. Wichtigste Handlungsfelder

Damit Bayern nicht weiter sein Gesicht verliert, ist ein Umsteuern in zentralen Handlungsfeldern erforderlich.

Forderungen an Gemeinden, Städte, Landkreise und Bezirksregierungen:

- Verpflichtung zur Ausarbeitung von Flächenkatastern für Recyclingpotentiale - *vor* der Aufstellung von Bauleitplänen
- Verpflichtung zur Kartierung nicht bebauter Flächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten und ggf. Nutzbarmachung durch Baugebot - *vor* der Aufstellung von Bauleitplänen
- Verpflichtung von Bedarfsanalysen *vor* der Ausweisung von Gewerbeflächen und deren Prüfung durch die Bezirksregierungen (höhere Landesplanungsbehörden)

- Ausarbeitung von Landschaftsplänen, flächendeckend für alle bayerischen Gemeinden, deren Qualität durch die Fachbehörden gesichert werden muss
- Genehmigung von Flächennutzungsplänen durch die Bezirksregierungen; von Bebauungsplänen durch die Landratsämter unter fachlicher Aufsicht der Regierung
- Prüfen der Berechnung und Erfüllung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Landratsämter unter fachlicher Aufsicht der Regierungen
- Verpflichtung zur Aufstellung neuer Flächennutzungspläne, wenn diese älter als 10 Jahre sind - vor der Ausweisung neuer Baugebiete
- Verpflichtende Festsetzungen in den Bebauungsplänen für u. a. Wand- und Dachbegrünung, zur Begrenzung der Versiegelung der „nicht überbaubaren“ Grundstückflächen, zur Nutzung von Solarenergie und zur Versickerung von Oberflächenwasser
- Für benachbarte kleinere Gemeinden sind gemeinsame Flächennutzungs- und Landschaftspläne aufzustellen; sie sind weiterhin zu gemeinsamem Gewerbeflächenmanagement zu verpflichten

#### Forderungen an die Landespolitik:

- Vorlage von Daten und Kennziffern der Flächennutzung bezogen auf einzelne Gemeinden und Städte
- Untersuchungen zum Flächennutzungswandel, die dadurch entstehenden Probleme und Möglichkeiten der Gegensteuerung
- Erweiterung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in allen Regionen - außer Region 17 - unter Einbeziehung sämtlicher FFH-würdiger Flächen und Umwandlung in landschaftliche Vorranggebiete, die konsequent zu erhalten und zu entwickeln sind. Die notwendige Kategorie des „landschaftlichen Vorranggebietes“ ist gesetzlich zu regeln.
- Keine Subventionierung von Gewerbegebietsausweisungen und Flächen verschwendemem Bauen, Bundesratsinitiative zur Einführung einer Versiegelungsabgabe
- Das Landesentwicklungsprogramm muss in der Zielsetzung und den Maßnahmenvorschlägen den Flächenverbrauch mit Zielvorgaben begrenzen und Verpflichtungen zu Flächenrecycling, Umnutzung und Nachverdichtung als Vorgaben für die Regionalplanung aufnehmen.
- Die Festlegung von Vorranggebieten für Siedlungsentwicklung sowie die Festlegung von neuen Straßenbauprojekten und Flughafenplanungen ist zu streichen.
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für leer stehende Bausubstanz in städtischen und ländlichen Regionen

#### Forderungen an die Bundespolitik:

- Ökologische Steuerreform bezüglich Energie und Flächenverbrauch bundeseinheitlich erweitern
- Ökologische Änderung der Entfernungspauschale vornehmen
- Steuerliche Bevorzugung der Förderung flächensparenden Bauens
- Keine weitere Subventionierung von Gewerbegebietsausweisungen
- Neuregelung der Gewerbesteuer mit kommunalem Interessensausgleich

## TEIL VI

### Schlusswort

In einer Broschüre der bayerischen Staatsregierung<sup>1</sup> heißt es zum Thema Heimatpflege:

*„Heimatpflege heißt, das Land und seine Bewohner vor Gleichartigkeit und Gleichförmigkeit, vor Einheitsarchitektur und Zersiedelung, vor Gesichts- und Geschichtslosigkeit zu bewahren. Heimatpflege heißt, den bayerischen Kultur- und Lebensraum liebenswert zu erhalten.“*

Dem wäre eigentlich nichts hinzuzufügen, denn es ist genau das, was auch dem Bund Naturschutz am Herzen liegt.

Dazu brauchen wir aber einen anderen Umgang mit unserer Landschaft, unseren Dörfern und Städten, denn viele von ihnen haben heute schon ihr unverwechselbares „Gesicht“ verloren.

Für die Zukunft unserer Landschaft und unserer Kinder brauchen wir keine Arbeitsplätze, die schneller wegrationalisiert werden als die Schilder an den Einfahrten der Hin & und Weg-Unternehmen ausgetauscht werden können. Der Mittelstand, das Handwerk und die kleinen Betriebe, die Selbständigen und Freiberufler, die in einer Region verwurzelt sind, haben oder hatten solche Arbeitsplätze.

Wir brauchen eine Politik, die sich ernsthaft dafür einsetzt, dass dieses wirtschaftliche Rückgrat erhalten und gestärkt wird und die nicht nur in Sonntagsreden Lippenbekenntnisse für den Erhalt von Heimat und Arbeitsplätzen abgibt.

Derzeit aber werden weiter Industrie- und Gewerbeflächen auf der grünen Wiese ausgewiesen – auf Vorrat und subventioniert mit öffentlichen Mitteln<sup>2</sup>. Man könnte meinen, jede Gemeinde wartet stündlich auf die Anfrage von BMW. Was tatsächlich kommt, sind aber Hiendl, Hornbach, Reno, McDonald`s und wie sie alle heißen. Immer neue Flächen werden mit billigen, flachen Gewerbebauten zugebaut – vorn schreiend bunt, auf der Rückseite kahl und trostlos. Im Inneren nicht selten mit Passagen bestückt, die städtisches Flair verbreiten sollen, von dem sie aber unendlich weit entfernt sind.

Noch werden vielerorts die Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung – vor allem aber der Gewerbegebietsentwicklung - regelrecht mit Füßen getreten.

Die Aktion des Bundes Naturschutz „Bayerns Schönheit bewahren – Flächenverbrauch und Zersiedelung vermeiden“ wird zukunftsfähige Alternativen für eine nachhaltig umweltgerechte Siedlungsentwicklung aufzeigen. Einige Anregungen für eine bessere Zukunft zeigen die anschließend dargestellten Positivbeispiele.

---

<sup>1</sup> BAYERN, Zahlen, Fakten, Politik

<sup>2</sup> s. u.a. Standort Thyrnau

## Positivbeispiel Nr. 1 Markt Bibart (Neustadt-Aisch / Bad-Windsheim, Mittelfranken)

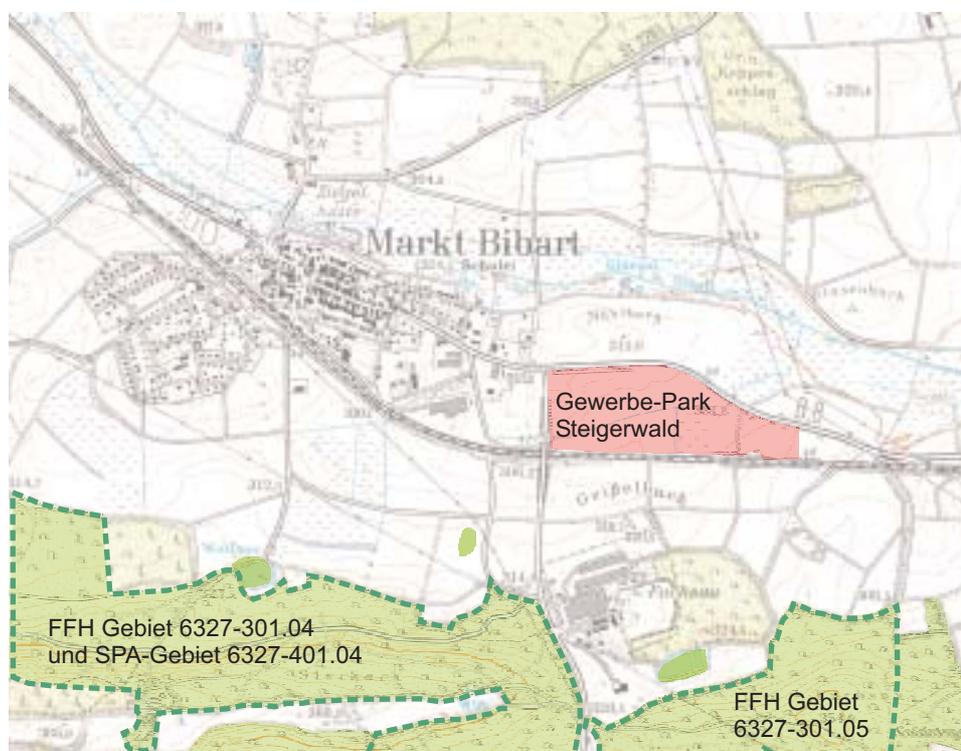
**Pluspunkte:** Der Gewerbepark Steigerwald hat seinen Ursprung im gemeinsamen Wunsch der Gemeinden Scheinfeld, Markt Bibart, Langenfeld, Sugenheim und Oberscheinfeld nach gewerblicher Entwicklung.

In Kenntnis der Nachteile eines Wettkampfes der Gemeinden untereinander um Gewerbebetriebe, beschlossen diese fünf Gemeinden in der Form eines Zweckverbandes, eine gemeinsame Ansiedlungspolitik zu verfolgen. Dabei stand das Prinzip im Vordergrund, hochwertige und arbeitsplatzintensive Betriebe in die Region zu ziehen und entsprechenden einheimischen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Da hochwertige Betriebe nur durch ein hochwertiges Umfeld angezogen werden können, wird der Park in gemeinsamer Anstrengung verwirklicht.



Markt Bibart vor der Kulisse des ansteigenden Steigerwaldes



Das gesamte Gemeindegebiet von Markt Bibart liegt im Naturpark Steigerwald. Das Landschaftsbild des im Süden ansteigenden Hanges wird belastet durch eine dort vorhandene Fabrik (Fuchsau). Unterhalb des Hanges, im ebenen Gelände, befindet sich das gemeinsame Gewerbegebiet der fünf Gemeinden.

Auf die Gestaltung wird besonderer Wert gelegt. So soll entlang der B 8 eine deutlich wahrnehmbare städtebauliche Kante geschaffen werden.

Durch Parallelerschließung entlang der B 8 soll die "Schauseite" und nicht der "Hinterhof" der Betriebe präsentiert werden.

Durch eine "anspruchsvolle Architektur" soll der Standort aufgewertet werden.

### Kommentar

Der Zweckverband Gewerbepark Steigerwald setzt auf eine gemeinsame Lösung für alle Ortsteile. Die Konzentration auf eine sorgfältig ausgewählte, besonders geeignete Fläche soll die übrige Landschaft frei von störendem Gewerbe halten. Die Fläche liegt am Ortsrand von Markt Bibart, zwischen Bundesstraße B 8 und Bahnlinie, unterhalb einer vorhandenen Holzfabrik die bereits zu einer Vorbelastung des Landschaftsbildes führte.

Nachteil bleibt trotz positiver Ansätze der Verbrauch von Landwirtschaftsflächen. Obwohl angestrebt, ist es bisher auch nicht gelungen, einen Bahnanschluss für das Gewerbegebiet zu ermöglichen.

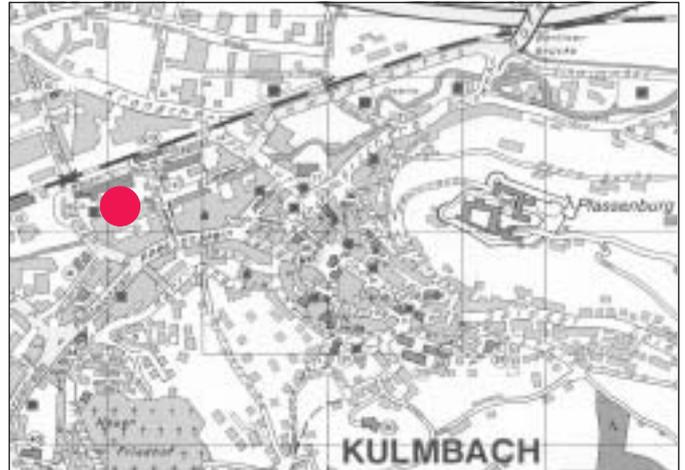


Blick von der B 8 auf den Gewerbepark. Im Hintergrund eine schon länger vorhandene Fabrik im Bereich Fuchsau.

## Positivbeispiel Nr. 2 Fritz Einkaufszentrum (Stadt Kulmbach, Oberfranken)

**Pluspunkte:** In der Stadt Kulmbach ist es gelungen, den unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex der ehemaligen Spinnerei wieder mit Leben zu erfüllen und dadurch zu erhalten. In das Hauptgebäude ist bisher das Einkaufszentrum *fritz* eingezogen; im ehemaligen Verwaltungsgebäude befinden sich moderne Büros; ein Teil der Gebäude wird derzeit noch renoviert. Besonders positiv zu bewerten ist, dass hier auch ein neuer, überdachter Busbahnhof entstanden ist.

Ungefähr gleichzeitig mit den Anfängen des Projektes "Spinnerei" wurde auf ein 44 ha großes geplantes Gewerbegebiet "Autobahn" endgültig verzichtet.

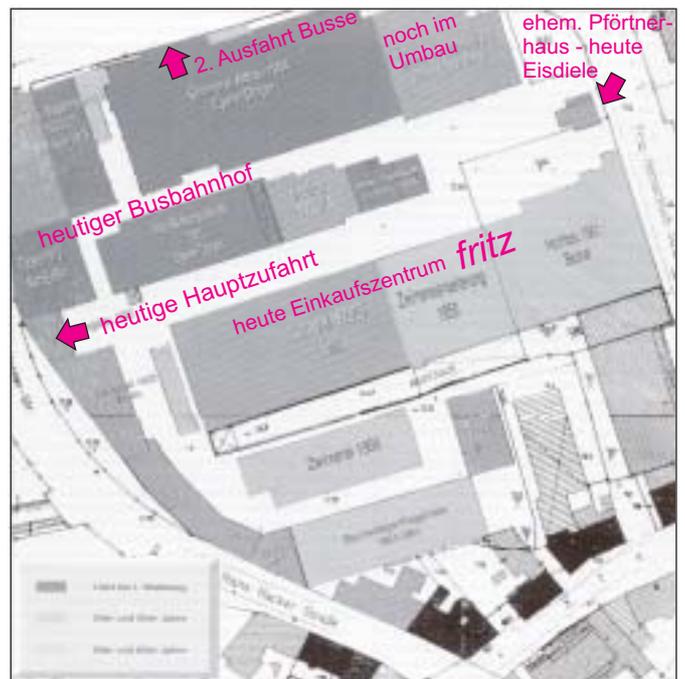


Roter Punkt: Lage der ehemaligen Kulmbacher Spinnerei.



Ehemaliger Verwaltungsbau aus dem Jahr 1904, heute wieder für Büros genutzt und Schmuckstück auf dem Gelände.

Freundlicher, neuer Busbahnhof mit "Denkmal-Schlot".



Das Gelände der Spinnerei vor Umbau und Entkernung (Abb. aus: GUNZELMANN, 1999)



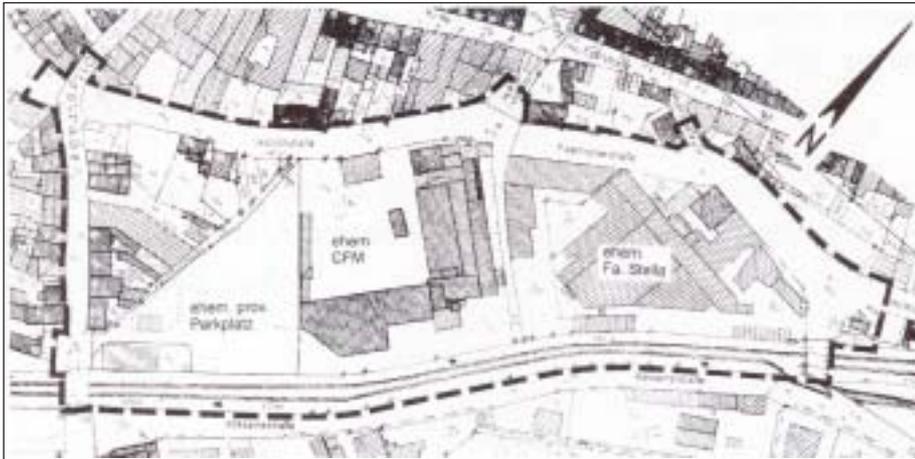
Blick durch die 2. Busbahnhofsausfahrt auf einen ebenfalls denkmalgeschützten Fabrikbau (Unima-Malzfabrik, 1896), der in den neuen Gebäudekomplex integriert worden ist.



## Positivbeispiel Nr. 3 CFM Marktredwitz (Landkreis Wunsiedel, Oberfranken)

**Pluspunkte:** Im Jahre 1985 wurde der Betrieb der Chemischen Fabrik Marktredwitz (CFM) eingestellt und schwerwiegende Kontaminationen im Gebäude und im Boden festgestellt. 1986 beschloss das Bayerische Kabinett die Sanierung des Betriebsgeländes. Es wurde ein umfassendes Sanierungskonzept mit Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen erstellt. Seit März 1992 führte der Freistaat in modellhafter Form die Entsorgung der kontaminierten Gebäude und des Bodens durch. Im Rahmen dieser beispielhaften Altlasten-Sanierungsmaßnahme wurde im Stadtgebiet eine spezielle Bodenreinigungsanlage mit angegliederter Monodeponie errichtet. In den Jahren 1995/96 wurde das unmittelbar östlich an das CFM-Grundstück angrenzende Gelände - ebenfalls gewerbliche Nutzung - nach den gleichen Sanierungskriterien entsorgt. Die Gesamtkosten der Altlastensanierung beliefen sich auf ca. 200 Mio DM und wurden Ende 1996 abgeschlossen.

Parallel zu der Altlastensanierung befasste sich die Stadt intensiv mit der künftigen Nutzung auf dem Gelände.



CFM - schwerwiegendster Altlastenfall in Bayern:

Die Chemische Fabrik Marktredwitz war die älteste Industrieanlage ihrer Art in der Welt. Gegründet wurde das Unternehmen bereits im Jahr 1788. Damals war das Wort "Umweltschutz" noch unbekannt. Die CFM produzierte Quecksilber. Große Mengen drangen ins Erdreich ein, setzten sich im Mauerwerk fest und verseuchten das Grundwasser.

Abb. links:  
Bestandsplan aus dem Jahr 1985  
(aus: STADT MARKTREDWITZ, 1999)



Der Abriss der Gebäude konnte nur unter besonderen Sicherungsvorkehrungen - so z.B.: teilweise Einhausung - erfolgen. Die Quecksilberbelastung betrug im Erdreich rund 1000-2000 mg/kg.

Foto links:  
Das Gelände der CFM während der Sanierungsarbeiten (Foto aus: BayStMLU, 1993)

Nach der Wiederauffüllung mit unbelastetem Material wurde das Gelände entsprechend des zwischenzeitlich aufgestellten Planungskonzeptes wieder bebaut (s. Abb. links unten, aus: STADT MARKTREDWITZ, 1999).

### Kommentar

Die Sanierung des Geländes der CFM und die Wiedernutzbarmachung des Areals ist eine großartige Leistung.

Was uns weniger gefällt, sind die vielen einfacher zu sanierenden Fälle überall in Bayern, bei denen "nur" alte Gebäude zu entsorgen oder anders zu nutzen wären. Flächen, die dennoch liegen bleiben, weil manche Firmen einen maßgeschneiderten Neubau "auf der grünen Wiese" vorziehen.



Gestaltungsplan Innenstadt Süd - ehemaliges CFM-Gelände

## Bund Naturschutz-Aktion: Bayerns Schönheit bewahren



Rufen Sie uns an,  
oder schicken Sie uns  
Ihre Unterlagen.

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg  
Tel. 0911/81878-0  
Fax 0911/869568

Wir freuen uns über jedes  
gelungene Projekt !

## Anhang 1

### Wichtige gesetzliche und planerische Vorgaben im Zusammenhang mit Flächen sparendem und Landschaft schonendem Bauen

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Gemäß Art. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind dabei von der einzelnen Gemeinde – sobald und soweit es erforderlich ist – ein Landschaftsplan und Grünordnungsplan aufzustellen.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan).

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, enthalten:

- das Landesentwicklungsprogramm nach Art. 13 BayLplG in der jeweils gültigen Fassung
- fachliche Programme und Pläne nach Art. 15 BayLplG (z.B.: Bodenschutzprogramm)
- die Regionalpläne nach Art. 17 BayLplG

#### 1. Baugesetzbuch (BauGB, Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.97)

§ 1 a Umweltschützende Belange in der Abwägung:

„(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

#### 2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung, 1. März 1994)

Ziel A I 8:

*„Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll möglichst flächensparend und ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen. Auf die rationelle Nutzung vorhandener Wohnbau- und Gewerbeflächen soll verstärkt hingewirkt werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“*

## Ziel B I 1.2:

*„Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und vertretbar, soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.“*

## Ziel B I 3.4:

*„Die Landschaften Bayerns sollen in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden. Das charakteristische Relief, die landschaftsprägenden Gewässer, die standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie die landschaftstypischen Bauweisen sollen erhalten und fortentwickelt werden.“*

## Ziel B I 3.9.2:

*„Für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden. Auf die Begrünung geeigneter Fassaden- und Dachflächen soll hingewirkt werden.“*

## Ziel B II 1:

*„Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.“*

## Ziel B II 1.5:

*„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Verdichtungsräumen sowie in Gebirgs-, Fluß- und Wiesentälern vermieden werden.“*

## Ziel B II 1.8:

*„Hochwasserabflussbereiche sollen von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.“*

## Ziel B II 1.9:

*„Bei der Siedlungsentwicklung soll zur Minderung des Verkehrsaufkommens auf eine verstärkte Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen hingewirkt werden.“*

### 3. Bodenschutzprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung, vom 16.07.1991)

#### Kap. D Flächeninanspruchnahme

„1. Anstieg und Intensivierung der Flächennutzungen“ ...

„Ziele:

- Die Inanspruchnahme freier Flächen soll durch den Einsatz des überfachlichen Instrumentariums von Raumordnung und Landesplanung verringert werden.
- Langfristig ist ein Ausgleich zwischen neuen Flächennutzungsansprüchen und der Rekultivierung oder Renaturierung bisher für Siedlung, Verkehr und Infrastruktureinrichtungen beanspruchten Flächen anzustreben.“

#### Kap. D Flächeninanspruchnahme

„2. Siedlung“

„Gewerbe und Industrie“ ...

„Ziele:

- Künftige Flächeninanspruchnahmen zu Lasten der freien Landschaft müssen verringert werden.
- Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung sollen
  - § die Innenentwicklung durch Mobilisierung der Baulandreserven verstärkt,
  - § darüber hinaus zusätzliches Bauland maßvoll und bedarfsgerecht ausgewiesen und
  - § die Baugebiete flächensparend erschlossen werden.
- In die Abwägungsprozesse in der Bauleitplanung muss der Bodenschutz verstärkt einbezogen werden.
- Bauliche Anlagen sollen flächensparend und bodenschonend errichtet werden.
- Die Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden.“

#### Kap. D Flächeninanspruchnahme

„2. Siedlung“, 2.5

„Staat und Gemeinden müssen künftig Aspekte der Flächeneinsparung in noch stärkerem Maße berücksichtigen. Dazu gehören vor allem:

- Freiflächeneinsparung durch vorrangige Bebauung des vorhandenen Baulandes im Wege von Baulückenprogrammen der Gemeinden (Bestandsaufnahme und Aktivierung ungenutzter Bauflächen, z.B. durch baurechtliche, bautechnische und finanzielle Anreize, ggf. auch durch Anordnung von Baugeboten)
- verstärkte Sanierung bzw. Wiederverwertung von Industrie-, Gewerbe- und Infrastrukturbrachen durch Schaffung von Grundstücksfonds und Städtebauförderung“

## Anhang 2

### Verwendete Abkürzungen

|                     |   |
|---------------------|---|
| NATURA 2000         | Europäisches Biotopverbundsystem NATURA 2000 (s. auch Literatur)  |
| FFH-Richtlinie      | Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG)<br>Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen |
| FFH-Gebiet          | Amtlich kartierte Gebiete, entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG), für das europäische Biotopverbundsystem NATURA 2000                             |
| SPA-Gebiet          | Amtlich kartierte Gebiete, entsprechend der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG), für das europäische Biotopverbundsystem NATURA 2000                                    |
| ASK Amphibien       | Artenschutzkartierung Amphibien durch den Freistaat Bayern  |
| Wiesenbrüterflächen | Kartierung der Wiesenbrüterflächen durch den Freistaat Bayern   |
| BayNatSchG          | Bayerisches Naturschutzgesetz   |
| NSG                 | Naturschutzgebiet (Art. 7 BayNatSchG)   |
| LSG                 | Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG)  |
| ND                  | Naturdenkmal (Art. 9 BayNatSchG)  |
| LB                  | Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG)   |
| NP                  | Naturpark (Art. 11 BayNatSchG)  |
| BauGB               | Baugesetzbuch   |
| BauNVO              | Baunutzungsverordnung   |
| GE                  | Abkürzung verwendet für gewerbliche Bauflächen aller Art – nicht im Sinne von „Gewerbegebiet“ nach der Baunutzungsverordnung  |
| FNP                 | Flächennutzungsplan (s. auch Anhang 1 „gesetzliche Grundlagen“)   |
| LP                  | Landschaftsplan gem. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG   |
| LEP                 | Landesentwicklungsprogramm Bayern<br>(Bayerische Staatsregierung, 1. März 1994, Änderung vom 28.01.2003)  |
| ROV                 | Raumordnungsverfahren   |
| TK                  | Topographische Karte  |
| SISBY               | Standort-Informationen-System Bayern ( <a href="http://www.sis-by.ihk.de">www.sis-by.ihk.de</a> )   |
| StMLU               | Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen  |

### Legende Regionalplan

(nur wichtige, in den Karten häufiger vorkommende Symbole)



Landschaftliches  
Vorbehaltsgebiet



Siedlungsfläche



Gewerbe, Industrie



Regionaler Grünzug



Trenngrün



Bannwald geplant – inzwi-  
schen meist ausgewiesen



Vorrangfläche mit Kenn-  
zeichnung



Vorbehaltsfläche mit Kenn-  
zeichnung



Autobahn



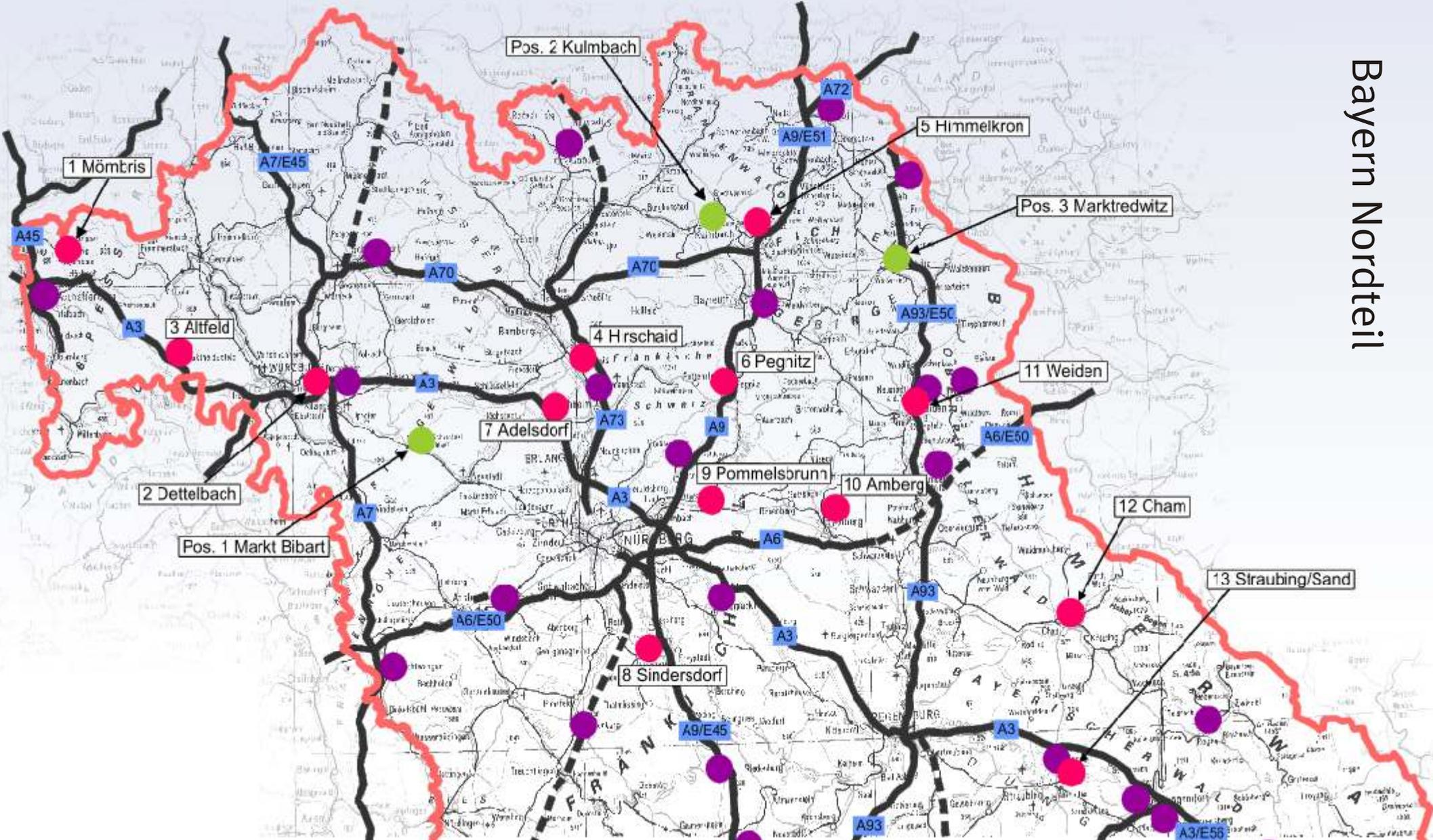
Bundesstraße, zweibahnig

## Anhang 3

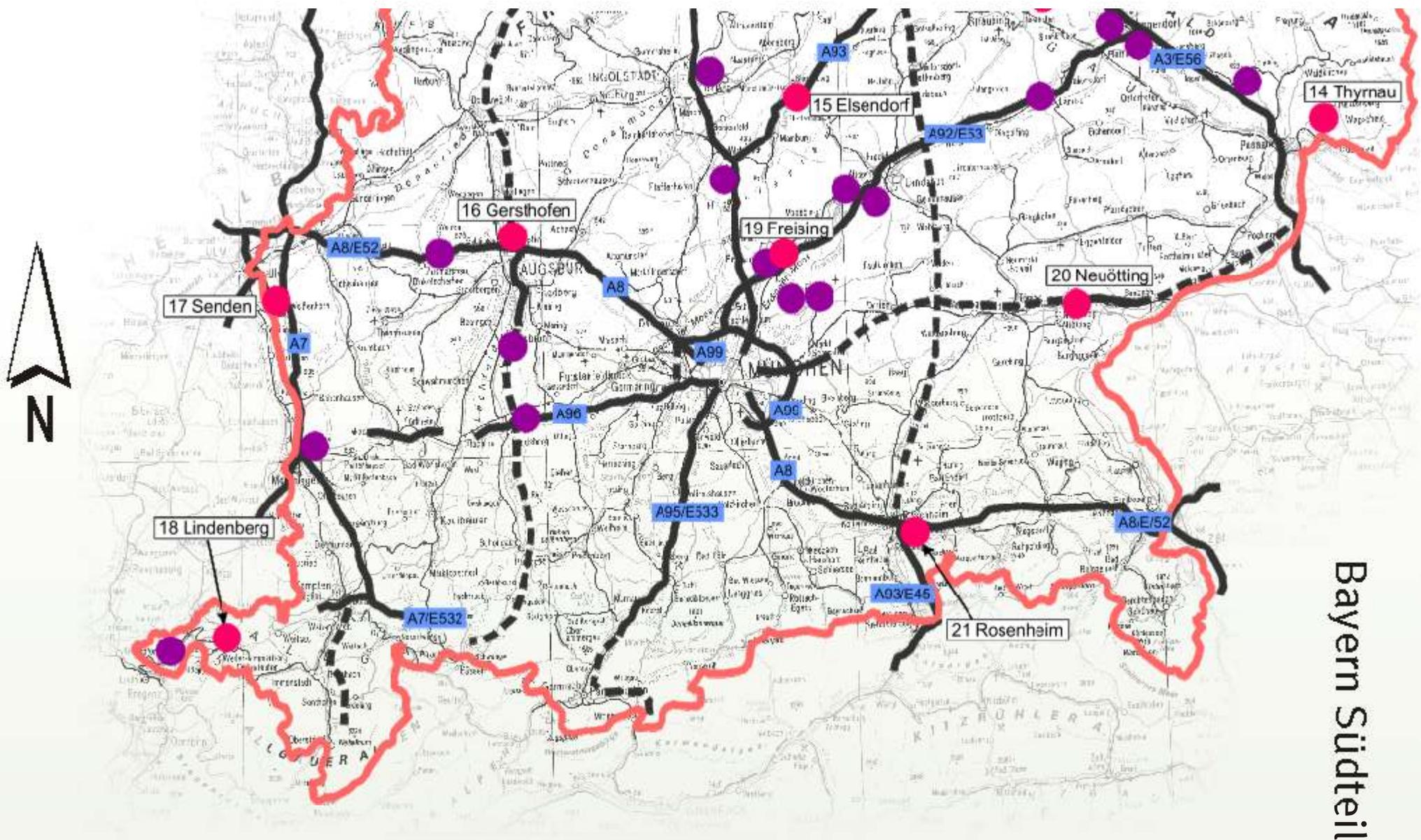
### Quellenverzeichnis und weiterführende Literatur

- BAYER. GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.): Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:25000 und 1:50000, Nummern und Bezeichnungen jeweils bei den einzelnen Karten.
- BAYER. LANDESAMT F. UMWELTSCHUTZ (1992; Hrsg.): Beiträge zum Artenschutz 15 - Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. - Schriftenreihe LfU, Heft 111.
- BAYER. LANDESAMT F. STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (1998; Hrsg.): Die Bodenflächen Bayerns nach Nutzungsarten - Ergebnisse der Flächenerhebung 1997, korrigierte Ausgabe. - Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.
- BAYER. LANDESAMT F. STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (2002; Hrsg.): Die Bodenflächen Bayerns nach Nutzungsarten - Ergebnisse der Flächenerhebung 2001. - Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999; Hrsg.): Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren, NATURA 2000. Fragen und Antworten zur Umsetzung der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union.
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999; Hrsg.): Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren; NATURA 2000. Rechtsgrundlagen zur Umsetzung der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union.
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1998; Hrsg.): Das neue Bayerische Naturschutzgesetz.
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995; Hrsg.): Flächennutzung und Flächennutzungswandel in Bayern 1981 – 1993. - Umwelt & Entwicklung Bayern, Materialien Nr. 110.
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1993; Hrsg.): Altlastensanierung – Neue Technologien und Entwicklungschancen. - Umwelt & Entwicklung Bayern, Altlasten 2/1993.
- BAYER. STAATSKANZLEI – ÖFFENTLICHKEITSARBEIT - IN ZUSAMMENARBEIT MIT ALLEN BAYERISCHEN STAATSMINISTERIEN (2000; Hrsg.): Bayern; Fakten – Zahlen – Politik.
- BUND NATURSCHUTZ (1999 Hrsg.): Netz des Lebens. Vorschläge des Bundes Naturschutz zum europäischen Biotopverbund (FFH-Gebietsliste) in Bayern.- Bund Naturschutz Forschung Nr. 3.
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE vom 21.05.92: Abl. der Europ. Gemeinschaften Nr. L 206/7 vom 22. 7.92.
- GUNZELMANN, T. et al. (1999): Kulmbach. Das städtebauliche Erbe. Bestandsanalyse zur Erarbeitung eines denkmalpflegerisch-städtebaulichen Leitbildes. – Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Band 102.
- INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BAYERN: Standort-Informationen-System Bayern (SISBY), [www.sis-by.ihk.de](http://www.sis-by.ihk.de)
- LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN: Bayer. Staatsregierung, 1. März 1994 u. Änderung vom 28.01.2003.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1990; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Parkplätze. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 11.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1997; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Ortsränder. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1993; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Flächensparende Wohngebiete. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1996; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Gewerbegebiete. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2001; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Grundwerk.
- STADT MARKTREDWITZ (1999, Hrsg.): Innenstadt Süd – KEC.

# Übersichtskarte ausgewählter Gewerbegebiete



Bayern Nordteil



Bayern Südtteil

- Negativbeispiele die im Schwarzbuch ausführlicher behandelt werden
  - Ähnliche Negativbeispiele, die im Schwarzbuch nicht behandelt werden
  - Positivbeispiele die im Schwarzbuch dargestellt werden
- Grenze Freistaat Bayern
  - Autobahnen und autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen
  - geplante Autobahnen und autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen

## Impressum

### Herausgeber

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)  
Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg

### Spendenkonto des BN

Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ 700 205 00  
Kontonummer 88 44 000

### Autorin

Barbara Hugel, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

### Fachliche Leitung

Hubert Weiger  
1. Vorsitzender  
Richard Mergner  
Landesbeauftragter

### Redaktion

Hubert Weiger  
Richard Mergner (verantwortlich)  
Christine Margraf  
Christian Magerl  
Kurt Schmid  
Helmut Schultheiß  
Tom Konopka

### Satz und Gestaltung

Barbara Hugel  
Markus Weber

### Titelfotos

Klaus Leidorf

### Luftbilder

Klaus Leidorf  
(wenn nicht anders gekennzeichnet)

### Fotos

Barbara Hugel  
BN-Archiv  
(wenn nicht anders gekennzeichnet)

März 2003



Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Landesgeschäftsstelle  
Dr.-Johann-Maier-Str.4  
93049 Regensburg  
Tel. 0941/29720-0  
Fax 0911/29720-30

Landesfachgeschäftsstelle  
Bauernfeindstraße 23  
90471 Nürnberg  
Tel. 0911/81878-0  
Fax 0911/869568