

## Bauleitplanung des Marktes Winklarn

- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung des Gewerbegebiets „Beim Roten Kreuz“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

# Bekanntmachung

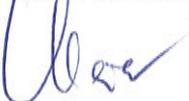
Der Marktgemeinderat Winklarn hat am 20.10.2021 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan einzuleiten. Des Weiteren wurde beschlossen, im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig einen Bebauungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebiets „Beim Roten Kreuz“ aufzustellen. Die Planungen umfassen jeweils das Gebiet der Flurstücke 263/3, 264, 265, 266 sowie aus Teilflächen der Flurstücke 267, 412/2, 271, 272 und 273 der Gemarkung Winklarn. Das Planungsgebiet ist nachfolgend im Bild dargestellt.

Die jeweiligen Vorentwürfe in der Fassung vom 26.07.2023 wurden durch das Planungsbüro LÖSCH Landschaftsarchitektur, Amberg ausgearbeitet und durch den Marktgemeinderat durch Beschluss vom 26.07.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen, wozu nunmehr **in der Zeit vom 15.09.2023 bis zum 16.10.2023** die Vorentwürfe unter [www.winklarn.de/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://www.winklarn.de/Aktuelles/Bekanntmachungen) eingesehen werden können. Zudem liegen die Planungen während der allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, 2. Stock, Zimmer 28 zur Einsicht aus. Auf Wunsch werden die Planungen erläutert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besteht Gelegenheit zur Stellungnahme.

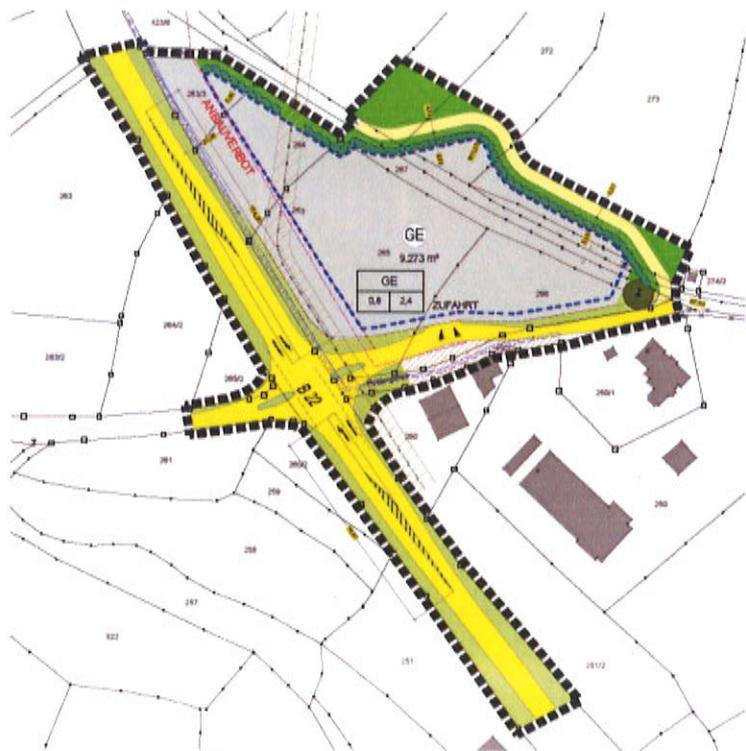
Oberviechtach, 14.09.2023

Markt Winklarn



Meier

Erste Bürgermeisterin



angeschlagen am: 15.09.2023

abgenommen am: 17.10.2023

Verteiler:

Amtstafeln Winklarn, Muschenried, Haag, Schneeberg, Pondorf, VG OVI, Presse / iKiss, z. A.

# Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

## 1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Markt Winklarn  
Anschrift: Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach  
E-Mail-Adresse: poststelle@vg-oberviechtach.de  
Telefonnummer: 09671/9200-0

## 1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Projekt 29 GmbH & Co. KG  
Anschrift: Ostengasse 14, 93047 Regensburg  
E-Mail-Adresse: info@projekt29.de  
Telefonnummer: 0941/298693-0

## 2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung von Bauleitplanverfahren [Formulierung für die **allgemeine Information**, vgl. Hinweise zum Musterblatt I. 1 u III.] zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet "Sandberg!" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Schlegelwiesen"

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

## 3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

#### **4. Empfänger**

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

#### **5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

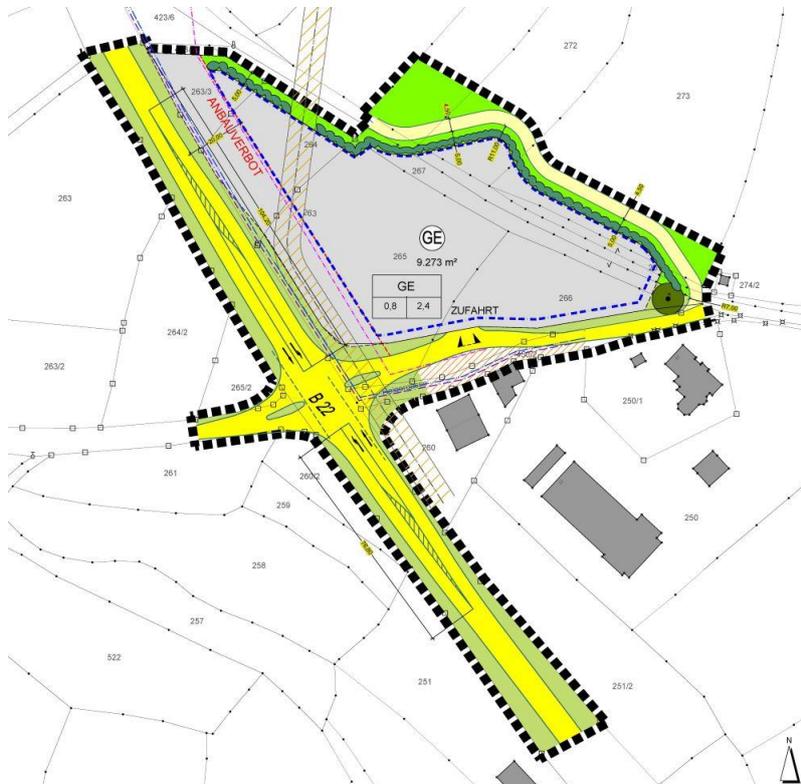
#### **6. Betroffenenrechte**

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de).

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“



**Markt Winklarn,  
VG Oberviechtach  
Landkreis Schwandorf**

**Begründung mit Umweltbericht  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**- Vorentwurf vom 26.07.2023 -**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht .....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	5
4	Lärmschutz .....	6
5	Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung (u.a. Bedarfsprüfung) .....	6
<b>B</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT</b> .....	<b><u>9</u></b>
1	Textliche Festsetzungen .....	<u>9</u>
2	Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	<u>11</u>
3	Textliche Hinweise .....	<u>12</u>
4	Eingriffsregelung .....	<u>15</u>
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b><u>18</u></b>
1	Einleitung .....	<u>18</u>
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands.....	<u>20</u>
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	<u>22</u>
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz .....	<u>25</u>
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	<u>25</u>
6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	<u>27</u>
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	<u>27</u>
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	<u>28</u>
	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	<u>29</u>
	<u>Rechtsgrundlagen</u> .....	<u>30</u>
	Anlagen .....	<b>30</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Umweltberichtes wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

### 2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst die bisher als intensive Acker- und Wiesenflächen, sowie als Weg genutzten Flurstücke 260 TF, 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 450/2 TF und 701 TF, in der Gemarkung Winklarn, westlich der Ortschaft Winklarn, sowie **die/das als externe Kompensationsfläche(n) genutzte(n) Flurstück€ XXX, Gemarkung XXX , welches im Laufe des Verfahrens noch ermittelt wird.**

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist wie folgt begrenzt:

Nordöstlich des Gebiets befinden sich, abgetrennt durch einen Weg, landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße B22 begrenzt. Dahinter befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird die Fläche durch die Roigergasse begrenzt. Dahinter finden sich im FNP als „gemischte Bauflächen“ bezeichnete Bereiche mit lockerer Bebauung und einem bestehenden Gewerbebetrieb.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der anzupassenden Wege und Straßen umfasst ca. 18.055 m<sup>2</sup>. Die GRZ beträgt 0,8. Die Verkehrserschließung erfolgt über die südliche am Gewerbegebiet vorbeilaufenden Roigergasse, die hierfür wie die B22 ausgebaut wird. Der im Nordosten entlang des Gewerbegebiets verlaufenden Schotter-

weg wird in seinem Verlauf leicht geändert. Die westlich vorbeilaufende Bundesstraße B22 wird zur Schaffung von angemessenen Abbiegespuren aufgeweitet. Die Planung hierfür wurde vom Ing-Büro Weiß, Neunburg, gefertigt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. An der Nordostgrenze wird das Gewerbegebiet mit einer Hecke eingegrünt.

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Eine kurze Übersicht hieraus wird nachfolgend dargestellt. Für weitergehende Ausführungen sei auf Kap. D verwiesen.

### Höhenlage, Topographie

Das Vorhabensgebiet liegt westlich der Ortschaft Winklarn in einer Höhenlage von 530 m bis 533 üNN .

### Geologie, Böden

Naturräumlich liegt das Gebiet im Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklarn Becken (Naturraum 376-401-B). Beim Ausgangsgestein handelt es sich Granit und Gneis, teils mit Lösslehmanteile in der Deckschicht. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis. Durch das Ing-Büro Dr. Spotka wurde im April 2022 ein geotechnischer Kurzbericht mit Versickerungsversuch durchgeführt (s. Anlage).

### Klima

Winklarn liegt im Naturraum Vorderer Oberpfälzer Wald mit der Untereinheit Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland. Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7° bis 8°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 – 850 mm mäßig feucht bis feucht.

### Nutzung

Die Fläche des Gewerbegebiets wird als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen in Siedlungsnähe verwendet.

### Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

### Biotop und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich gehört zum Naturpark Oberpfälzer Wald. Im und um den Geltungsbereich sind keine weiteren Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Ein zur Erhaltung vorgesehener Einzelbaum wird als Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde in Winklarn“ gelistet.

### Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt westlich der Ortschaft Winklarn in einem bisher landwirtschaftlich genutzten Umfeld. Es wird im Westen direkt von der Bundesstraße B22 tangiert. Südlich befindet sich lockere Mischbebauung mit gewerblicher Nutzung.

### Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre im Planungsgebiet der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald vorherrschend.

## **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Bundesstraße B22. Über die anschließende Roigergasse, die die Verbindung zwischen der Bundesstraße und der Ortschaft Winklarn darstellt, wird eine Zufahrt zum Gewerbegebiet geschaffen. Beide Straßen werden zur besseren Nutzbarkeit ausgebaut.

### **3.2 Wasserversorgung**

Das Gewerbegebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Marktgemeinde Winklarn angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

### **3.3 Abwasserentsorgung**

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt. Siehe geotechnischen Kurzbericht Dr-Ing. Spotka (Anlage).

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 wird kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die E-ON Bayern sichergestellt.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreis-spezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

### **3.6 Brandschutz**

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit den einzelnen Bauanträgen vorgelegt.

## **4 Lärmschutz**

Schallgutachten werden im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren angefertigt.

## **5 Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung)**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)**

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmend:

Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

### **5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)**

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezüglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

### **5.3 Flächennutzungsplan Markt Winklarn**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 sind die Flächen des Geltungsbe-  
reichs als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen  
dargestellt, sowie die Straßen als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem.  
§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im  
Bereich des geplanten Gewerbegebietes planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender  
Beschluss wurde am 26.07.2023 vom Gemeinderat Winklarn gefasst. Die Änderung erfolgt  
im Parallelverfahren.

## **B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 Bay-NatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt eine Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen. Die im Plan als private und öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Nichtüberbaute Grundstücksflächen werden begrünt. Ein bestehender, als Naturdenkmal ausgewiesener Einzelbaum bleibt erhalten.

**ANGABEN ZUR KOMPENSTIONSFLÄCHE WERDEN IM LAUFE DES VERFAHRENS NOCH ERGÄNZT.**

## **C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):

12 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

#### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

#### **1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

##### Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

#### **1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

##### Schutzstreifen - Anbauverbotszone

Entlang der B 22 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze dürfen ebenerdig innerhalb der Anbauverbotszone an der B 22 (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden, soweit sie einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 13 m einhalten. Sie dürfen nicht überdacht werden.

### Sichtdreiecke

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingetragene Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

### **1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder für die Wiederverwendung zu sammeln. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Überwasser darf nicht Richtung Roigergasse laufen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

### **1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

**Die Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens noch ermittelt.**

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

### **1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind.

### **1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flä-

chen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.7 zu entnehmen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Ausgestaltung Dächer**

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **2.3 Grundwasser**

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

### **2.4 Abgrabungen und Auffüllungen**

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,00 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,00 m Höhe zulässig.

### **2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

### **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig, gemessen ab geplanter Geländeoberkante. Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

## **2.7 Freiflächengestaltungsplan**

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

## **3 Textliche Hinweise**

### **3.1 Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Marktgemeinde Winklarn, in der VG Oberviechtach, Bezirksamtsstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **3.2 Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

### **3.3 Bodenschutz**

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **3.4 Dränsysteme**

Gegebenenfalls vorhanden Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

### 3.5 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

### 3.6 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.7 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die **Heckenpflanzungen** sind u.a.:

Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Gew.. Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der **Kompensationsfläche** sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	‚Danziger Kant‘, ‚Roter Boskoop‘, ‚Weißer Winterglockenapfel‘, ‚Wiltshire‘
Birne:	‚Doppelte Philipp‘, ‚Gute Graue‘, ‚Mme Verte‘
Zwetschge:	‚Königin Viktoria‘, ‚Hauszwetschge‘
Kirsche:	‚Regina‘, ‚Kordia‘
Weitere:	Walnuß, ‚Konstantinopeler Apfelquitte‘

### **3.8 Duldungspflichten**

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

## **4 Eingriffsregelung**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Gewerbegebietes westlich der Ortschaft Winklarn vor, um Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Firmen bzw. zur Neuansiedlung von Betrieben anzubieten. Hierzu werden intensiv genutzte Acker- bzw. intensiv genutzte Wissen- und Weidenflächen in Anspruch genommen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

#### **Schutzgut Mensch**

- Mit nachfolgenden Bauanträgen ist ein Lärmgutachten bezügl. der B22 einzureichen

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

- planliche Festsetzung einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern und von Grünflächen
- Gebot, nicht-überbaute Flächen zu begrünen

#### **Schutzgut Boden**

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

#### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Eingrünung nach Nordosten mit einer dreireihigen Heckenpflanzung

### **4.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen (3 bzw. 8), bei hoher Bedeutung nach Angaben der Biotopwertliste.

Nutzungstyp	Fläche (m²)	Bewertung/ Wertpunkte (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)	
Acker (A11)	8.219	3	0,8	19.726	
	281		1 *	843	
Intensivgrünland (G11)	1.405		0,8	3.372	
	392		1 *	1.176	
Mischgebiet (X12)	12		1 *	36	
Verkehrsbegleitgrün (V51)	525		0,8	1.260	
	489		1 *	1.467	
Schotterweg (V32)	453		0,8	1.087	
Verkehrsfläche (V11, V12)	3.258		0	-	0
Einzelbaum, ND (B313_UE00BK)	- (wird erhalten)		13	-	0
<b>Summe (m²):</b>	<b>15.034</b>		<b>Summe (WP):</b>	<b>28.967</b>	

\* Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerung bzw. Sammlung Niederschlagswasser zur Wiederverwendung (Berechnung, Bestimmung und Dimensionierung der Sammel-/Versickerungsanlagen mit den Bauantragsunterlagen); Ausgestaltung Stellplätze versickerungsfähig	Durch Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden die Grundwasservorräte geschont. Die (teilweise) Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhält die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und dient ebenso dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 14 BauGB)
Grünflächen mit Bindungen für Pflanzungen (standortgerechte Hecke entlang nördlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze; Ausbildung extensives Grünland mit Möglichkeit zu weiteren Anpflanzungen)	Naturnah gestaltete Grünflächen bilden wichtige Lebensräume für an Siedlungen angepasste Tier- und Pflanzenarten. Sie sorgen ferner für einen klimatischen Ausgleich im Umfeld bebauter Flächen und dienen der landschaftsverträglicheren Gestaltung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>Summe Planungsfaktor</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Kompensationsbedarf (WP)</b>		<b>26.070</b>

#### **4.3 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**ANGABEN ZUR KOMPENSTIONSFLÄCHE WERDEN NOCH ERGÄNZT.**

## D UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist wie folgt begrenzt:

Nordöstliche des Gebiets befinden sich, abgetrennt durch einen Weg, landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße B22 begrenzt. Dahinter befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird die Fläche durch die Roigergasse begrenzt. Dahinter finden sich im FNP als „gemischte Bauflächen“ bezeichnete Bereich mit lockerer Bebauung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der anzupassenden Wege und Straßen umfasst ca. 18.055 m<sup>2</sup>. Die GRZ beträgt 0,8. Die Verkehrserschließung erfolgt über die südliche am Gewerbegebiet vorbeilaufenden Roigergasse. Der im Nordosten entlang des Gewerbegebiets verlaufenden Schotterweg wird in seinem Verlauf leicht geändert. Die westlich vorbeilaufende Bundesstraße B22 wird zur Schaffung einer angemessenen Abbiegespur aufgeweitet. An der Nordostgrenze wird das Gewerbegebiet mit einer Hecke eingegrünt.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmend:

Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

### Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezüglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 sind die Flächen des Geltungsbereichs als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen dargestellt, sowie die Straßen als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP keine Ziele und Maßnahmen enthalten, die das Gebiet des Bebauungsplans tangieren.

## **2 Beschreibung und Bewertung des Bestands**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Schneeberger und Winklerner Becken“ (Naturraum 401-B)<sup>1</sup> und ist damit Bestandteil des Vorderen Oberpfälzer Waldes (Naturraum 401).

Das Gebiet wird überwiegend intensiv agrarisch genutzt.

### **2.2 Schutzgut Mensch**

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

### Lärm, Lufthygiene

Bedingt durch die Lage an der Bundesstraße B22 ist im Bebauungsplangebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen.

### Erholung

Die Planungsfläche hat durch die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich gehört zum Naturpark Oberpfälzer Wald. Im und um den Geltungsbereich sind keine weiteren Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Ein

zur Erhaltung vorgesehener Einzelbaum wird als Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde in Winklarn“ gelistet.

## **2.4 Schutzgut Boden**

Naturräumlich liegt das Gebiet im Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklarn Becken (Naturraum 376-401-B). Beim Ausgangsgestein handelt es sich Granit und Gneis, teils mit Lösslehmanteile in der Deckschicht. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

### Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. Südlich des Gebiets existieren Teichketten.

### Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

## **2.6 Schutzgut Klima/Luft**

Winklarn liegt im Naturraum Vorderer Oberpfälzer Wald mit der Untereinheit Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland. Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7° bis 8°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 – 850 mm mäßig feucht bis feucht.

Eine erwähnenswerte lokalklimatische Bedeutung des Gebiets ist nicht vorhanden.

### Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

## **2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Das Vorhabensgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Winklarn und ist von landwirtschaftlichen Flächen, vereinzelt mit Teichwirtschaft und Gehölzstrukturen, umgeben. Prägend ist die unmittelbare Länge an der Bundesstraße B22.

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

### 3 Kulturgüter

4 Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

## 5 Sachgüter

6 Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege zu nennen.

### **2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

### **3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Lärm, Luftschadstoffe

Durch die Nähe zur bestehenden Ortschaft und insbesondere die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 ist keine nennenswerte Verschlechterung der Lärmbelastung zu erwarten.

Ebenso sind in Bezug auf die Lufthygiene bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

##### Erholung

Durch das Fehlen entsprechender Infrastruktur findet kein Eingriff in Erholungseinrichtungen statt. Eine potenzielle Naherholungsnutzung der bestehenden Wege und Straßen bleibt trotz leichter Verlegungen grundsätzlich weiterhin möglich. Ein die Erholungseignung schmälerner Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild findet nicht statt.

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe, Erholung) von **geringer negativer Erheblichkeit**.

#### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, deren ökologische Wertigkeit und Eignung als Lebensstätte als gering zu beurteilen ist.

Ein als Naturdenkmal eingetragener Einzelbaum wird erhalten und durch die randliche Lage im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm, Erschütterung oder optische Reize zu rechnen, wobei in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.3 Schutzgut Boden

Flächenversiegelungen, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Durch sickerfähige Beläge und Begrünungsvorgaben werden die Beeinträchtigungen so weit wie möglich reduziert.

Baubedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag, sowie Bodenkontaminationen können nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist von **Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, oder in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen gegeben.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

### 3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u. a. Pflanzgebote) werden diese für den Einzelnen i.d.R. nur im direkten Baugebietsbereich spürbaren Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit weitestmöglich reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.**

### 3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die Lage am Ortsrand der Ortschaft Winklarn und direkt neben der Bundesstraße B22 fügt sich das neue Gewerbegebiet harmonisch in die vorhandene Umgebung ein. Eine dreireihige Hecke schafft einen Sichtschutz gegen Nordosten. Weitere baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zu einer Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes bei.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsf lächen vorübergehend negative Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild haben.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

#### Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die agrarischen Flächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren. Über neue Verkehrsflächen bleiben bestehende Wegeverbindungen erhalten.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

### 3.8 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umwelt-

auswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im B-Plan-Gebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

#### **4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz**

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. .

Aufgrund der anliegenden intensiven Nutzungen ist im Grundsatz ein störungstolerantes Artenspektrum aus „Allerweltsarten“ zu erwarten. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist deshalb nicht geboten.

#### **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

##### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

##### **Schutzgut Mensch**

- Mit nachfolgenden Bauanträgen ist ein Lärmgutachten bezügl. der B22 einzureichen

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

- planliche Festsetzung einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern und von Grünflächen
- Gebot, nicht-überbaute Flächen zu begrünen

##### **Schutzgut Boden**

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

##### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Eingrünung nach Nordosten mit einer dreireihigen Heckenpflanzung

## 5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYStMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen (3 bzw. 8), bei hoher Bedeutung nach Angaben der Biotopwertliste.

Nutzungstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/ Wertpunkte (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)	
Acker (A11)	8.219	3	0,8	19.726	
	281		1 *	843	
Intensivgrünland (G11)	1.405		0,8	3.372	
	392		1 *	1.176	
Mischgebiet (X12)	12		1 *	36	
Verkehrsbegleitgrün (V51)	525		0,8	1.260	
	489		1 *	1.467	
Schotterweg (V32)	453		0,8	1.087	
Verkehrsfläche (V11, V12)	3.258		0	-	0
Einzelbaum, ND (B313_UE00BK)	- (wird erhalten)		13	-	0
<b>Summe (m<sup>2</sup>):</b>	<b>15.034</b>		<b>Summe (WP):</b>	<b>28.967</b>	

\* Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet

<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>
Versickerung bzw. Sammlung Niederschlagswasser zur Wiederverwendung (Berechnung, Bestimmung und Dimensionierung der Sammel-/Versickerungsanlagen mit den Bauantragsunterlagen); Ausgestaltung Stellplätze versickerungsfähig	Durch Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden die Grundwasservorräte geschont. Die (teilweise) Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhält die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und dient ebenso dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 14 BauGB)
Grünflächen mit Bindungen für Pflanzungen (standortgerechte Hecke entlang nördlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze; Ausbildung extensives Grünland mit Möglichkeit zu weiteren Anpflanzungen)	Naturnah gestaltete Grünflächen bilden wichtige Lebensräume für an Siedlungen angepasste Tier- und Pflanzenarten. Sie sorgen ferner für einen klimatischen Ausgleich im Umfeld bebauter Flächen und dienen der landschaftsverträglicheren Gestaltung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>Summe Planungsfaktor</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Kompensationsbedarf (WP)</b>		<b>26.070</b>

Angaben zu den Kompensationsflächen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2020 wurde ein Alternativ-Standort für das Gewerbegebiet südwestlich der Ortschaft Winklarn, westlich der B22, untersucht. Dieser Standort scheiterte aber an einem größeren kartierten Biotop und dem Grunderwerb. Auch hier wäre eine Abbiegespur auf der B22 erforderlich geworden.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). So ist in Bezug auf Lärm im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind. Auch die zeit- und

fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist zu überwachen.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Winklarn beabsichtigt, westlich der Ortschaft Winklarn das neue Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ zu schaffen. Hierzu sollen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde am 26.07.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an die Bundesstraße B22. Bestehende Straßen und Wege im Rand des Gebiets bleiben im Grundprinzip bestehen. Neben dem Erhalt eines als Naturdenkmal eingetragenen Einzelbaums wird zur Eingrünung nach Nordosten eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt. Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Gesundheit, Erholung)	geringe erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe erhebliche Auswirkungen
Boden	mittlere erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erheblichen Auswirkungen
Klima/Luft	geringe erheblichen Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYStMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

Angaben zu den Kompensationsflächen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

## Quellen- und Literaturverzeichnis

BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.

BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Schwandorf.

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 29. Änderung vom 01.06.2022.

URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (08.2023)  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>

URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (08.2023)  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) (08.2023):  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm).

URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern (08.2023):  
<https://www.umweltatlas.bayern.de>

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## Anlagen

Anlage 1: Plan BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „BEIM ROTEN KREUZ“

Anlage 2: Plan BILANZIERUNG (EINGRIFFSERMITTLUNG)

Anlage 3: Plan Kompensationsfläche wird noch erstellt

Aufgestellt: Amberg, 26.07.2023  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur

**A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:



Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

**3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

von einer Bebauung freizuhaltenen Anbauverbotszone entlang der B22 (20 m) gem. BayStrWG

**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrt
- Straßenverkehrsfläche (B22) Neuplanung Kreuzungsbereich
- Schotterweg neu / verlegt
- Angleichung Zufahrten

**5. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Pflanzung 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen
- vorhandener Gehölzbestand zu erhalten - Naturdenkmal
- öffentliches Grün

**6. Sonstige Planzeichen**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Wasserleitung verlegt
- Schmutzwasserleitung verlegt
- Telekomleitung verlegt
- Gasleitung mit Schutzstreifen Bestand
- Schotterweg Bestand

**B Planzeichen als Hinweise**

**C Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 17.635 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurnummern 260 TF, 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 450/2 TF und 701 TF, in der Gemarkung (Gmk.) Winklarn, Markt Winklarn. Ein externer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. .... (Gmk. ....) festgesetzt. (wird noch ermittelt)

**1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):	12 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

**1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

**1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Stellplätze**

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

**Sonstige Nebenanlagen**

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

**1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

**Schutzstreifen - Anbauverbotszone**

Entlang der B 22 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze dürfen ebenerdig innerhalb der Anbauverbotszone an der B 22 (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden, soweit sie einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 13 m einhalten. Sie dürfen nicht überdacht werden.

**Sichtdreiecke**

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingetragene Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

**1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder für die Wiederverwendung zu sammeln. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Überwasser darf nicht Richtung Roigergasse laufen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

**1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Die Ausgleichsflächen werden noch ermittelt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

**1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind.

**1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. .... zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

**2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Ausstattung Dächer**

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend Flachdach bis 2° Dachneigung. Bei Dachendeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

**2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**2.3 Grundwasser**

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

**2.4 Abgrabungen und Auffüllungen**

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,00 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,00 m Höhe zulässig.

**2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig, gemessen ab geplanter Geländeerhöhung. Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

**2.7 Freiflächengestaltungsplan**

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

**3. Textliche Hinweise**

**3.1 Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Marktgemeinde Winklarn, in der VG Oberveichtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberveichtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**3.2 Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

**3.3 Bodenschutz**

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

**3.4 Dränsysteme**

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

**3.5 Leitungsschutzabstände**

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

**3.6 Denkmalschutz**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3.7 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)**

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Hartnagel	(Cornus sanguinea)
Hasehuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Für die Anlage der Streubewiese auf der Kompensationsfläche sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	'Danziger Kant', 'Roter Boskoop', 'Weißer Winterlockenapfel', 'Wilshaf'
Birne:	'Doppelte Privat', 'Gute Nacht', 'Rote Vette'
Zwetschge:	'Königin Viktoria', 'Hauszwetschge'
Kirsche:	'Regina', 'Kordia'
Weitere:	'Waluß', 'Konstantinopler Apfelkugel'

**3.9 Duldungspflichten**

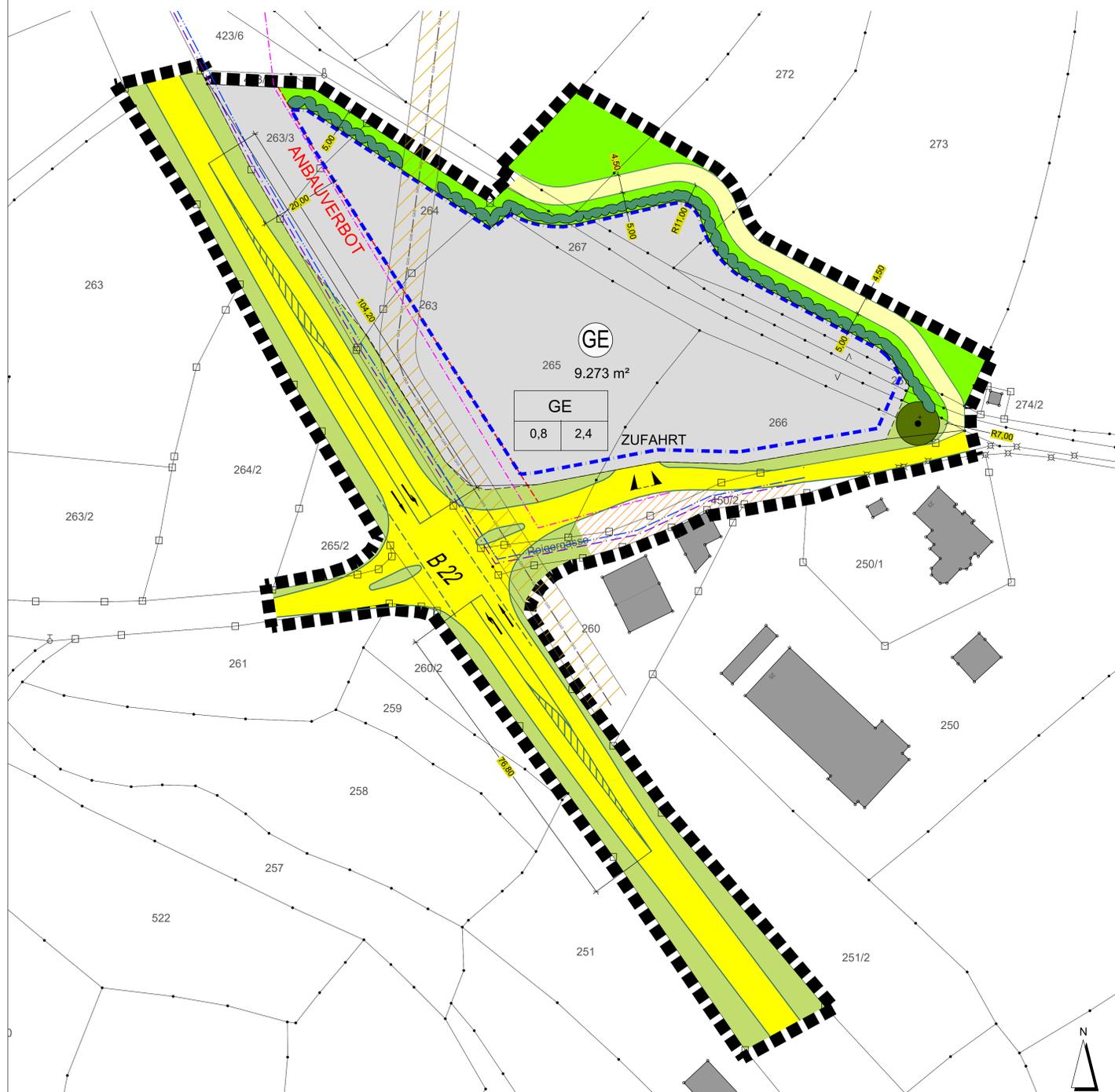
Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbalasträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

**Verfahren**

- Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: .....
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....
- Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....
- Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB: .....  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Winklarn, den ..... Markt Winklarn  
Erste Bürgermeisterin Sonja Meier



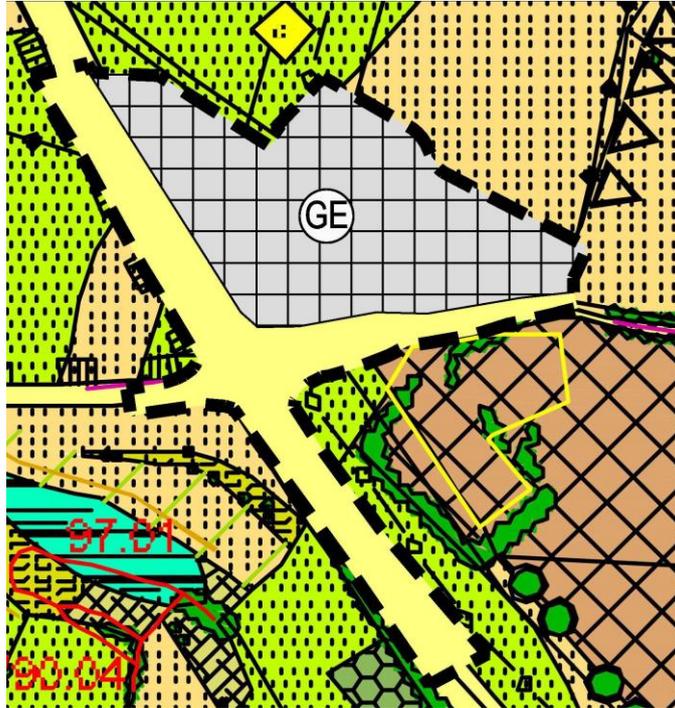
AUFTRAGGEBER /  
BAUHERR: Markt Winklarn,  
VG Oberveichtach  
Bezirksamtstraße 5  
92526 Oberveichtach

PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
"BEIM ROTEN KREUZ"**  
**VORLÄUFIGE  
FASSUNG**

PLANINHALT: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
PLAN-NR.: **009 / 236-20**  
MAßSTAB: **1 : 500**  
DATUM: **26.07.2023**  
BEARBEITER: Lösch, Brunnermeier, Erzberger  
UNTERSCHRIFT:

# Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“

---



**Markt Winklarn,  
VG Oberviechtach  
Landkreis Schwandorf**

**Begründung mit Umweltbericht  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**- Vorentwurf vom 26.07.2023 -**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	3
3	Inhalt und Ziel der Änderungsplanung.....	3
4	Planungsrechtliche Vorgaben .....	4
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>5</b>
1	Einleitung .....	5
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands.....	7
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) .....	9
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz .....	12
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	12
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15
	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	17
	Rechtsgrundlagen .....	17
	Anlagen.....	17

# **A BEGRÜNDUNG**

## **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Umweltbericht wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

## **2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 ist der Änderungsbereich als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen dargestellt.

## **3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung**

Die vorhandenen Flächendarstellungen sollen im Änderungsbereich zu Gunsten eines Gewerbegebietes (GE) geändert werden.

## **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)**

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmend:

Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

### **4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)**

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezüglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung)).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

#### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmend:

#### Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

#### Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

#### Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezüglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP sind keine Ziele und Maßnahmen enthalten, die das Gebiet des Bebauungsplans tangieren.

## **2 Beschreibung und Bewertung des Bestands**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Schneeberger und Winklerner Becken“ (Naturraum 401-B)<sup>1</sup> und ist damit Bestandteil des Vorderen Oberpfälzer Waldes (Naturraum 401).

Das Gebiet wird überwiegend intensiv agrarisch genutzt.

### **2.2 Schutzgut Mensch**

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

#### Lärm, Lufthygiene

Bedingt durch die Lage an der Bundesstraße B22 ist im Änderungsgebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen.

#### Erholung

Die Planungsfläche hat durch die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung.

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich gehört zum Naturpark Oberpfälzer Wald. Im und um den Geltungsbereich sind keine weiteren Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Ein zur Erhaltung vorgesehener Einzelbaum wird als Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde in Winklarn“ gelistet.

### **2.4 Schutzgut Boden**

Naturräumlich liegt das Gebiet im Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken (Naturraum 376-401-B). Beim Ausgangsgestein handelt es sich Granit und Gneis, teils mit Lösslehmanteile in der Deckschicht. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis.

---

<sup>1</sup> Im ABSP zum Lkr. Schwandorf (BAYSTMLU 1997) ist die Naturraumeinheit als Schmidgaden-Weidinger Graben (70-D) bezeichnet. Die geografische Lage ist identisch.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

### Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. Südlich des Gebiets existieren Teichketten.

### Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

## **2.6 Schutzgut Klima/Luft**

### (Lokal-)Klima

Winklarn liegt im Naturraum Vorderer Oberpfälzer Wald mit der Untereinheit Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland. Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7° bis 8°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 – 850 mm mäßig feucht bis feucht.

Eine erwähnenswerte lokalklimatische Bedeutung des Gebiets ist nicht vorhanden.

### Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

## **2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Das Vorhabensgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Winklarn und ist von landwirtschaftlichen Flächen, vereinzelt mit Teichwirtschaft und Gehölzstrukturen, umgeben. Prägend ist die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B22.

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

### Kulturgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

### Sachgüter

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege zu nennen.

## 2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

## 3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 3.1 Schutzgut Mensch

#### Lärm, Luftschadstoffe

Durch die Nähe zur bestehenden Ortschaft und insbesondere die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 ist keine nennenswerte Verschlechterung der Lärmbelastung zu erwarten.

Ebenso sind in Bezug auf die Lufthygiene bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

#### Erholung

Durch das Fehlen entsprechender Infrastruktur findet kein Eingriff in Erholungseinrichtungen statt. Eine potenzielle Naherholungsnutzung der bestehenden Wege und Straßen bleibt trotz leichter Verlegungen grundsätzlich weiterhin möglich. Ein die Erholungseignung schmälern-der Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild findet nicht statt.

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe, Erholung) von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, deren ökologische Wertigkeit und Eignung als Lebensstätte als gering zu beurteilen ist.

Ein als Naturdenkmal eingetragener Einzelbaum wird erhalten und durch die randliche Lage im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm, Erschütterung oder optische Reize zu rechnen, wobei in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.3 Schutzgut Boden

Flächenversiegelungen, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Durch sickerfähige Beläge und Begrünungsvorgaben werden die Beeinträchtigungen so weit wie möglich reduziert.

Baubedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag, sowie Bodenkontaminationen können nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist von **Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, oder in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen gegeben.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

### 3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u. a. Pflanzgebote) werden diese für den Einzelnen i.d.R. nur im direkten Baugebietsbereich spürbaren Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit weitestmöglich reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft** sind von **geringer Erheblichkeit**.

### 3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die Lage am Ortsrand der Ortschaft Winklarn und direkt neben der Bundesstraße B22 fügt sich das neue Gewerbegebiet harmonisch in die vorhandene Umgebung ein. Eine dreireihige Hecke schafft einen Sichtschutz gegen Nordosten. Weitere baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zu einer Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes bei.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negative Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild haben.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

#### Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die agrarischen Flächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren. Über neue Verkehrsflächen bleiben bestehende Wegeverbindungen erhalten.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

### 3.8 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im Änderungsgebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

#### **4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz**

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. .

Aufgrund der anliegenden intensiven Nutzungen ist im Grundsatz ein störungstolerantes Artenspektrum aus „Allerweltsarten“ zu erwarten. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist deshalb nicht geboten.

#### **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

##### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

##### **Schutzgut Mensch**

- Mit nachfolgenden Bauanträgen ist ein Lärmgutachten bezügl. der B22 einzureichen

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

- planliche Festsetzung einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern und von Grünflächen
- Gebot, nicht-überbaute Flächen zu begrünen

##### **Schutzgut Boden**

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

##### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Eingrünung nach Nordosten mit einer dreireihigen Heckenpflanzung

## 5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021) angewandt:

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen (3 bzw. 8), bei hoher Bedeutung nach Angaben der Biotopwertliste.

Nutzungstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/ Wertpunkte (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
Acker (A11)	8.219	3	0,8	19.726
	281		1 *	843
Intensivgrünland (G11)	1.405		0,8	3.372
	392		1 *	1.176
Mischgebiet (X12)	12		1 *	36
Verkehrsbegleitgrün (V51)	525		0,8	1.260
	489		1 *	1.467
Schotterweg (V32)	453		0,8	1.087
Verkehrsfläche (V11, V12)	3.258		0	-
Einzelbaum, ND (B313_UE00BK)	- (wird erhalten)	13	-	0
<b>Summe (m<sup>2</sup>):</b>	<b>15.034</b>		<b>Summe (WP):</b>	<b>28.967</b>

\* Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerung bzw. Sammlung Niederschlagswasser zur Wiederverwendung (Berechnung, Bestimmung und Dimensionierung der Sammel-/Versickerungsanlagen mit den Bauantragsunterlagen); Ausgestaltung Stellplätze versickerungsfähig	Durch Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden die Grundwasservorräte geschont. Die (teilweise) Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhält die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und dient ebenso dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 14 BauGB)
Grünflächen mit Bindungen für Pflanzungen (standortgerechte Hecke entlang nördlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze; Ausbildung extensives Grünland mit Möglichkeit zu weiteren Anpflanzungen)	Naturnah gestaltete Grünflächen bilden wichtige Lebensräume für an Siedlungen angepasste Tier- und Pflanzenarten. Sie sorgen ferner für einen klimatischen Ausgleich im Umfeld bebauter Flächen und dienen der landschaftsverträglicheren Gestaltung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>Summe Planungsfaktor</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Kompensationsbedarf (WP)</b>		<b>26.070</b>

ANGABEN ZUR KOMPENSTIONSFLÄCHE WERDEN NOCH ERGÄNZT.

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2020 wurde ein Alternativ-Standort für das Gewerbegebiet südwestlich der Ortschaft Winklarn, westlich der B22, untersucht. Dieser Standort scheiterte aber an einem größeren kartierten Biotop und dem Grunderwerb. Auch hier wäre eine Abbiegespur auf der B22 erforderlich geworden.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig, da durch die FNP-Änderung keine direkten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

Für die nachgeordnete Ebene des Bebauungsplanes sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). So ist in Bezug auf Lärm im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind. Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist zu überwachen.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Winklarn beabsichtigt, westlich der Ortschaft Winklarn das neue Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ zu schaffen. Hierzu sollen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde am 26.07.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an die Bundesstraße B22. Bestehende Straßen und Wege im Rand des Gebiets bleiben im Grundprinzip bestehen. Neben dem Erhalt eines als Naturdenkmal eingetragenen Einzelbaums wird zur Eingrünung nach Nordosten eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen angelegt.

Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Gesundheit, Erholung)	geringe erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe erhebliche Auswirkungen
Boden	mittlere erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erheblichen Auswirkungen
Klima/Luft	geringe erhebliche Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BAYSTMLU 2021) ermittelt:

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus

der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

**ANGABEN ZUR KOMPENSTIONSFLÄCHE WERDEN NOCH ERGÄNZT**

## Quellen- und Literaturverzeichnis

BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.

BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 29. Änderung vom 01.06.2022.

URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (08.2023)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>

URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (08.2023)

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) (08.2023)

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm).

URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern (08.2023):

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

## Rechtsgrundlagen

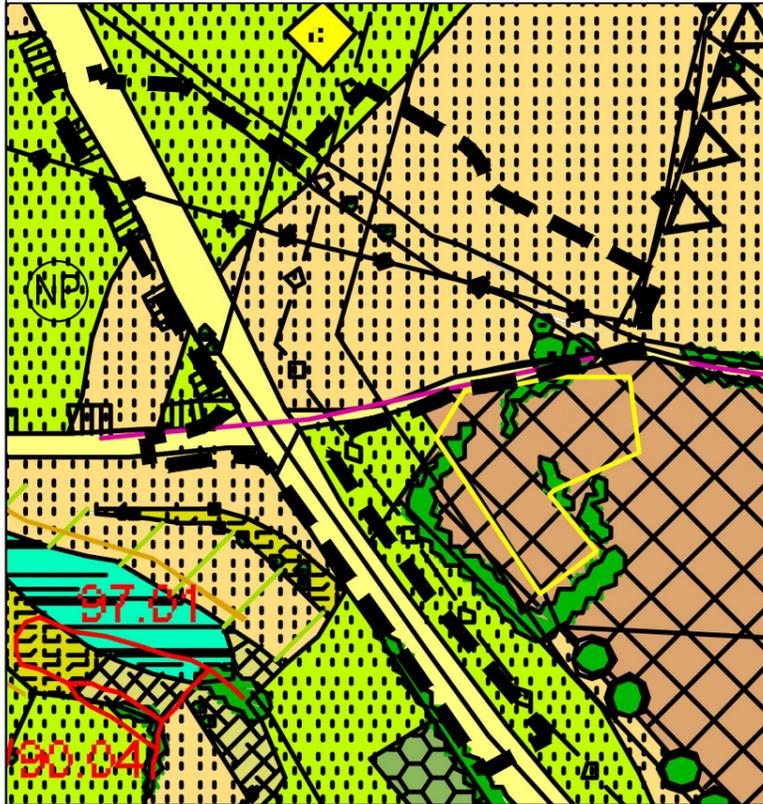
Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

## Anlagen

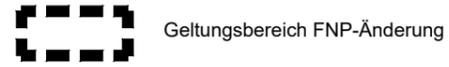
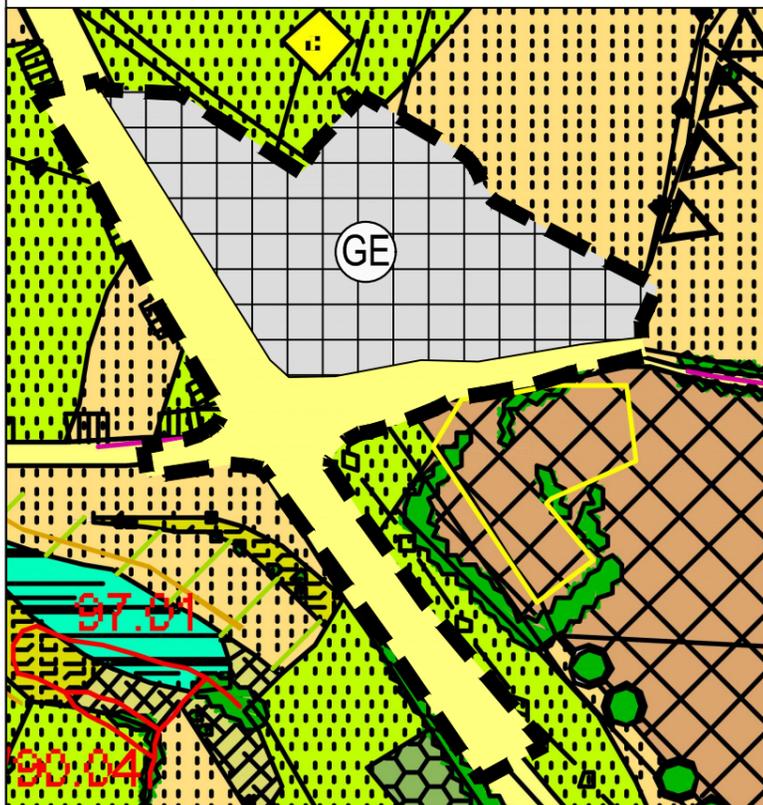
Anlage 1: Plan FNP-ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „BEIM ROTEN KREUZ“

Aufgestellt: Amberg 26.07.2023  
LÖSCH Landschaftsarchitektur

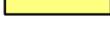
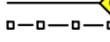
Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Beim roten Kreuz"



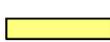
Flächennutzungsplanänderung im o.g. Bereich:



bisher dargestellte Planzeichen:

-  Gemischte Bauflächen
-  Acker intensiv
-  Wiese + Weide intensiv
-  Sonderkulturen
-  Feucht- / Nasswiese
-  Wiese extensiv
-  Brache / Altgras
-  Gehölze / Bäume
-  Flächen für den überörtlichen Verkehr
-  Kartierte Biotope
-  Grenze der Siedlungsentwicklung
-  Ferngasleitung
-  Elektro Freileitung
-  Naturpark

zusätzliche bzw. angepasste Planzeichen:

-  Gewerbegebiet
-  Flächen für den überörtlichen Verkehr

**Rechtsgrundlagen**

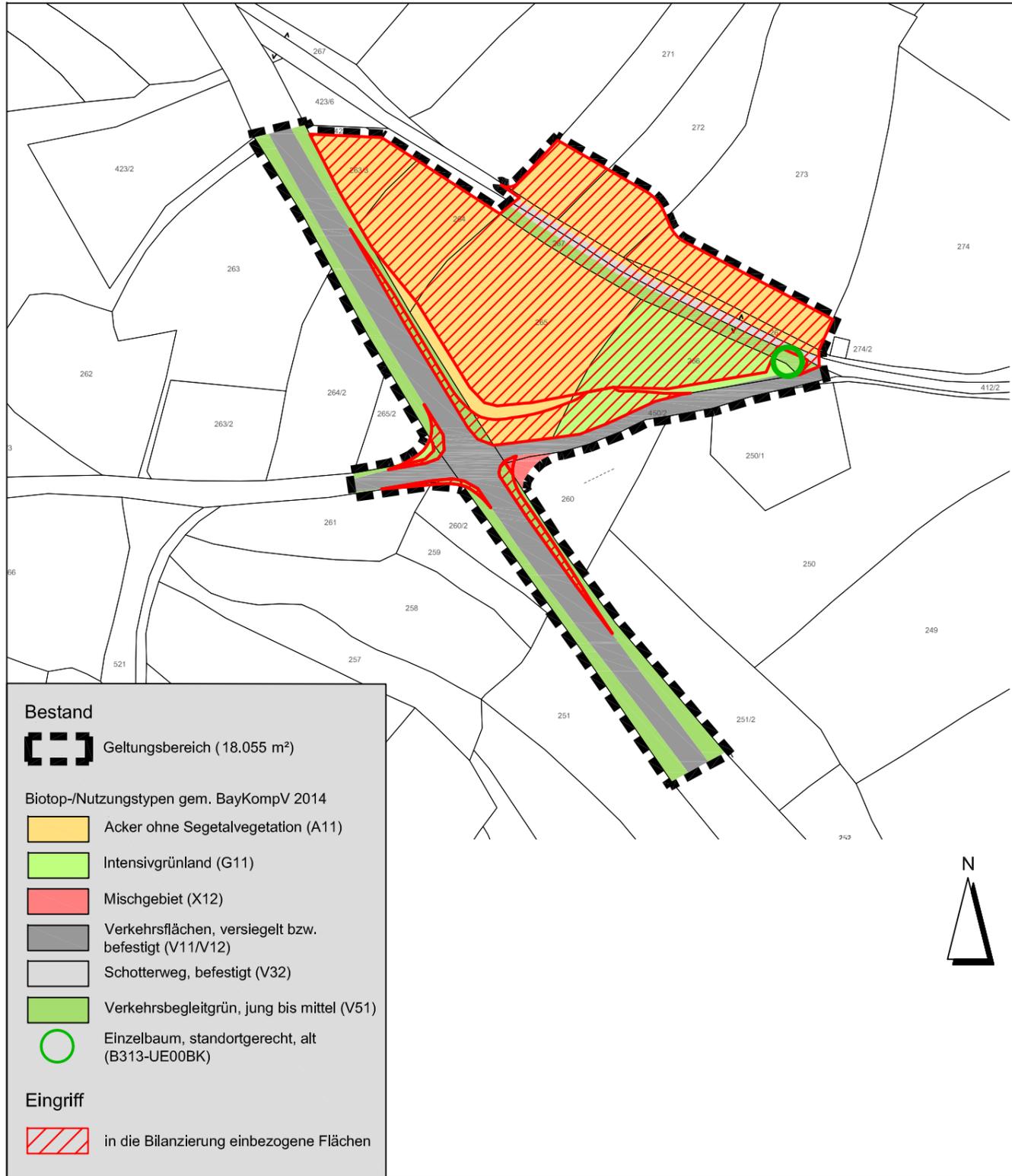
Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.



1. **Änderungsbeschluss** für den Bereich "Gewerbegebiet Beim roten Kreuz" gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 26.07.2023
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: .....
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: .....
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: .....
6. **Feststellungsbeschluss:** .....
7. **Genehmigung** durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach gem. § 6 Abs. 1 BauGB: mit Bescheid vom ....., Az. ....
8. **Wirksamwerden gem. § 6 Abs. 5 BauGB:**  
Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wirksam.

Winklarn, den .....  
 Markt Winklarn  
 Erste Bürgermeisterin Sonja Meier

AUFTRAGGEBER / BAUHERR:	Markt Winklarn, VG Oberviechtach Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach		
PLAN:	VORLÄUFIGE FASSUNG		
PROJEKT:	FNP-ÄNDERUNG GWERBEGEBIET "BEIM ROTEN KREUZ"	PLAN-NR.:	012 / 236-20
		DATUM:	26.07.2023
UNTERSCHRIFT:			
BEARBEITER:	Lösch, Brunnermeier	MAßSTAB:	1 : 2.500



**Eingriffsbilanz**

(gem. Leitfaden BayStMWBV "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" 2021)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen (3 bzw. 8), bei hoher Bedeutung nach Angaben der Biotopwertliste.

Nutzungstyp	Fläche (m²)	Bewertung/ Wertpunkte (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
Acker (A11)	8.219	3	0,8	19.726
	281		1 *	843
Intensivgrünland (G11)	1.405		0,8	3.372
	392		1 *	1.176
Mischgebiet (X12)	12		1 *	36
Verkehrsbegleitgrün (V51)	525		0,8	1.260
	489	1 *	1.467	
Schotterweg (V32)	453	0,8	1.087	
Verkehrsfläche (V11, V12)	3.258	0	-	0
Einzelbaum, ND (B313_UE00BK)	(wird erhalten)	13	-	0
<b>Summe (m²):</b>	<b>15.034</b>		<b>Summe (WP):</b>	<b>28.967</b>

\* Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerung bzw. Sammlung Niederschlagswasser zur Wiederverwendung (Berechnung, Bestimmung und Dimensionierung der Sammel-/Versickerungsanlagen mit den Bauantragsunterlagen); Ausgestaltung Stellplätze versickerungsfähig	Durch Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden die Grundwasservorräte geschont. Die (teilweise) Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhält die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und dient ebenso dem Schutz des Grundwassers.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 14 BauGB)
Grünflächen mit Bindungen für Pflanzungen (standortgerechte Hecke entlang nördlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze; Ausbildung extensives Grünland mit Möglichkeit zu weiteren Anpflanzungen)	Naturnah gestaltete Grünflächen bilden wichtige Lebensräume für an Siedlungen angepasste Tier- und Pflanzenarten. Sie sorgen ferner für einen klimatischen Ausgleich im Umfeld bebauter Flächen und dienen der landschaftsverträglicheren Gestaltung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung.	Festsetzung in BP (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>Summe Planungsfaktor</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Kompensationsbedarf (WP)</b>		<b>26.070</b>

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Markt Winklarn, VG Oberviechtach  
Bezirksamtstr. 5, 92526 Oberviechtach

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

FUGGERSTRASSE 9A 92224 AMBERG  
TEL.: 09621 / 6000 57 FAX: 6000 58 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

PLAN:	Bilanzierung - Vorentwurf	BEARBEITER:	Lösch, Hiller
PROJEKT:	<b>Bebauungsplan GE "Beim Roten Kreuz"</b>	PLAN-NR.:	013 / 236-20
		26.07.2023	MAßSTAB: 1 : 2.000
			UNTERSCHRIFT: