

Markt Winklarn  
13 - 6100/01/02

Bauleitplanung des Marktes Winklarn;  
7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Sandberg!“  
in Winklarn mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegelwiesen“

Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

## Bekanntmachung

Der Marktgemeinderat Winklarn hat am 08.06.2022 beschlossen, das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan einzuleiten. Zugleich wurde beschlossen, im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB den Bebauungsplan „Sandberg!“ zur Ausweisung eines Wohnbaugebiets aufzustellen und den bestehenden Bebauungsplan „Schlegelwiesen“ zu ändern. Die Planungen umfassen das im folgenden Bild farblich dargestellte Gebiet (nördlicher Ortsrand von Winklarn zwischen Bahnhofstraße und Frauensteinstraße).

Die jeweiligen Entwürfe wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro Thammer (Gaisthal) ausgearbeitet und durch den Marktgemeinderat am 18.03.2024 gebilligt (Fassung vom 18.03.2024). Die vorgebrachten Einwände wurden gerecht abgewogen und entsprechend in die Planungen eingearbeitet. Gleichzeitig wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Hierzu können die Entwürfe

in der Zeit vom 25. März bis 30. April 2024

auf der Internetseite des Marktes Winklarn unter [www.winklarn.de/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://www.winklarn.de/Aktuelles/Bekanntmachungen) eingesehen werden.

Zudem liegen die Planungen während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, 1. Stock - Zimmer 28, zur Einsichtnahme aus. Bei Bedarf werden die Planungen erläutert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht Gelegenheit zur Stellungnahme. Stellungnahmen sollen dabei in elektronischer Form eingereicht werden. Diese können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, wie z. B. Stellungnahmen von umweltbezogenen Fachbehörden oder textliche Festsetzungen in den Planentwürfen.

### Ergänzender Hinweis zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Oberviechtach, 20.03.2024

  
Meier  
Erste Bürgermeisterin



### Verteiler:

Amtstafeln

- Winklarn
- Schneeberg
- Muschenried
- Haag
- Pondorf

Amtstafel VG

Presse/iKiss/z. A.

angeschlagen am: 22.03.2024  
abgenommen am: 02.05.2024



# 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 mit Landschaftsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Sandbergl" mit 1. Änderung BPlan "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).



# Markt Winklarn

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz  
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach  
Bezirksamtstraße 5 – 92526 Oberviechtach – [poststelle@vg-oberviechtach.de](mailto:poststelle@vg-oberviechtach.de)

## B e b a u u n g s p l a n `Am Sandbergl`

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
mit

### 1. Änderung des Bebauungsplans `Schlegelwiesen`

betrifft:

Änderung im westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets

---

Inhalt:	Stand:
Planteil 1 (42 x 59,4 cm)	Vorentwurf: 23. November 2022
Textteil Seiten 1-59, DIN A 4	Entwurf: 18. März 2024
1 Seite Anhang	Endfassung:

---

Planverfasser:

**THAMMER**  
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer  
Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

Frauensteinstraße 16  
92539 Schönsee  
Tel +49(9674) 924463 3  
Fax +49(9674) 924463 4  
[info@thammer-landschaft.de](mailto:info@thammer-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

### PLANTEIL

Bebauungsplan 'Am Sandbergl'

Maßstab 1 : 1.000

nach Seite 2

### TEXTTEIL

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3 - 17</b>
1.1	Planungsanlass / Erfordernis der Planung .....	3
1.2	Lage / Geltungsbereich .....	9
1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	11
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	11
1.3.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord .....	12
1.3.3	Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte .....	13
1.4	Konzeption und Ziele der Planung .....	14
1.5	Begründung der Planinhalte .....	14
1.5.1	Städtebauliche Grundstruktur .....	14
1.5.2	Verkehr .....	17
1.5.3	Grünordnung .....	17
1.5.4	Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser .....	17
1.5.5	Ver- und Entsorgung .....	17
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>19 - 28</b>
	Rechtsgrundlagen / Verfahrensvermerke .....	19
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	20
2.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
2.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	22
2.1.4	Verkehrsflächen .....	22
2.1.5	Führung von Versorgungsleitungen .....	23
2.1.6	Aufschüttungen, Abgrabungen .....	23
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	23
2.2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen .....	23
2.2.2	Garagen und Stellplätze .....	24
2.2.3	Einfriedungen .....	24
2.2.4	Solarenergieanlagen / Sonnenkollektoren .....	25
2.3	Grünordnung .....	25
2.3.1	Schutz des Oberbodens .....	25
2.3.2	Vermeidung der Bodenversiegelung .....	25
2.3.3	Niederschlagswasser / Versickerung .....	25
2.3.4	Allgemeines .....	26
2.3.5	Öffentliche Grünflächen .....	26
2.3.6	Private Grünflächen .....	26
2.3.7	Gehölzliste .....	27
2.3.8	Vermeidungsmaßnahmen .....	27
2.3.9	Ausgleichsflächen .....	28
<b>3</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>29 - 32</b>
3.1	Wasserwirtschaftliche Belange / Bodenschutz .....	29
3.2	Denkmalschutz .....	31
3.3	Abfallwirtschaft .....	32
3.4	Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen (Artenschutz) .....	32
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>33 - 59</b>
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	33
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung .....	33
4.1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	33
4.2	Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung .....	34
4.2.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	34
4.2.2	Landschaft / Erholung .....	36
4.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	38
4.2.4	Schutzgut Boden .....	46
4.2.5	Schutzgut Wasser .....	48
4.2.6	Schutzgut Luft/Klima .....	49
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	49
4.2.8	Biologische Vielfalt .....	50
4.2.9	Wechselwirkungen .....	50
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	50
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung .....	50
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	50
4.4.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung .....	52
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	57
4.6	Beschreibung der Methodik .....	57
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	57
4.8	Zusammenfassung .....	57
	Anhang 1            Bestand / Bewertung	

## A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn § 6 BauNVO zulässig.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise im Bereich West W1 zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen. Im Bereich W2 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagergebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten: Bereich West Bereich Ost (Bebauungsplan 'Schlegelwiesen')

LEK, Tag = 60 dB (A) 60 dB (A)  
LEK, Nacht = 47 dB (A) 51 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren und -freistellungsverfahren ist vom Träger des je welchen Vorhabens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, dass die sich aus den vorgenannten Emissionskontingenten nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden. Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Winklarn und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten sind.

Insgesamt sind sowohl passive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der nahegelegenen Staatsstraße) sowie aktive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der geplanten Gewerbebetriebe auf den Parzellen 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

### Textliche Festsetzung (Schallschutz)

Aufgrund des Straßenverkehrslärms soll auf den Parzellen 13 bis 18 eine grundrissorientierte Planung erfolgen. An den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungspegel < 55 dB(A) im Tagzeitraum bzw. < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schallschützender Räume zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume oder Büroräume, Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgezogen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schalldämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können.

Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist.

Aufgrund des Gewerbelärms hat zudem auf Parzelle 7 eine grundrissorientierte Planung zu erfolgen. In den von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen (Beurteilungspegel < 40 dB(A)) sind keine Immissionsorte nach TA Lärm anzuordnen. Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, etc.) definiert. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden oder gegebenenfalls als Festverglasung auszuführen.

Die Einhaltung des gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 wird für alle Bauparzellen festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges} = 30$  dB(A) einzuhalten (vgl. Parzellen 3 bis 12 und 19 bis 24). Davon abweichende parzellenspezifische Anforderungen (höhere Schalldämm-Maße) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01

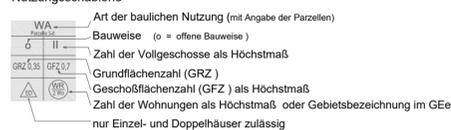
Immissionsort	Erforderliches, resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ [dB]
Parzelle 1 EG/OG 1	38
Parzelle 2 EG/OG 1	38
Parzelle 13 EG/OG 1	31/32
Parzelle 14 EG/OG 1	31/33
Parzelle 15 EG/OG 1	31/32
Parzelle 16 EG/OG 1	31/32
Parzelle 17 EG/OG 1	31/32
Parzelle 18 EG/OG 1	30/32

Gemäß der DIN 4109-2:2018-01 kann an der der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB(A) abgemindert werden.

Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume in Wohnungen größer oder gleich 61 dB(A) bzw. für Büroräume größer oder gleich 66 dB(A) beträgt. Dies trifft auf die Parzellen 1 und 2 sowie 13 bis 18 zu.

### Nutzungsschablone

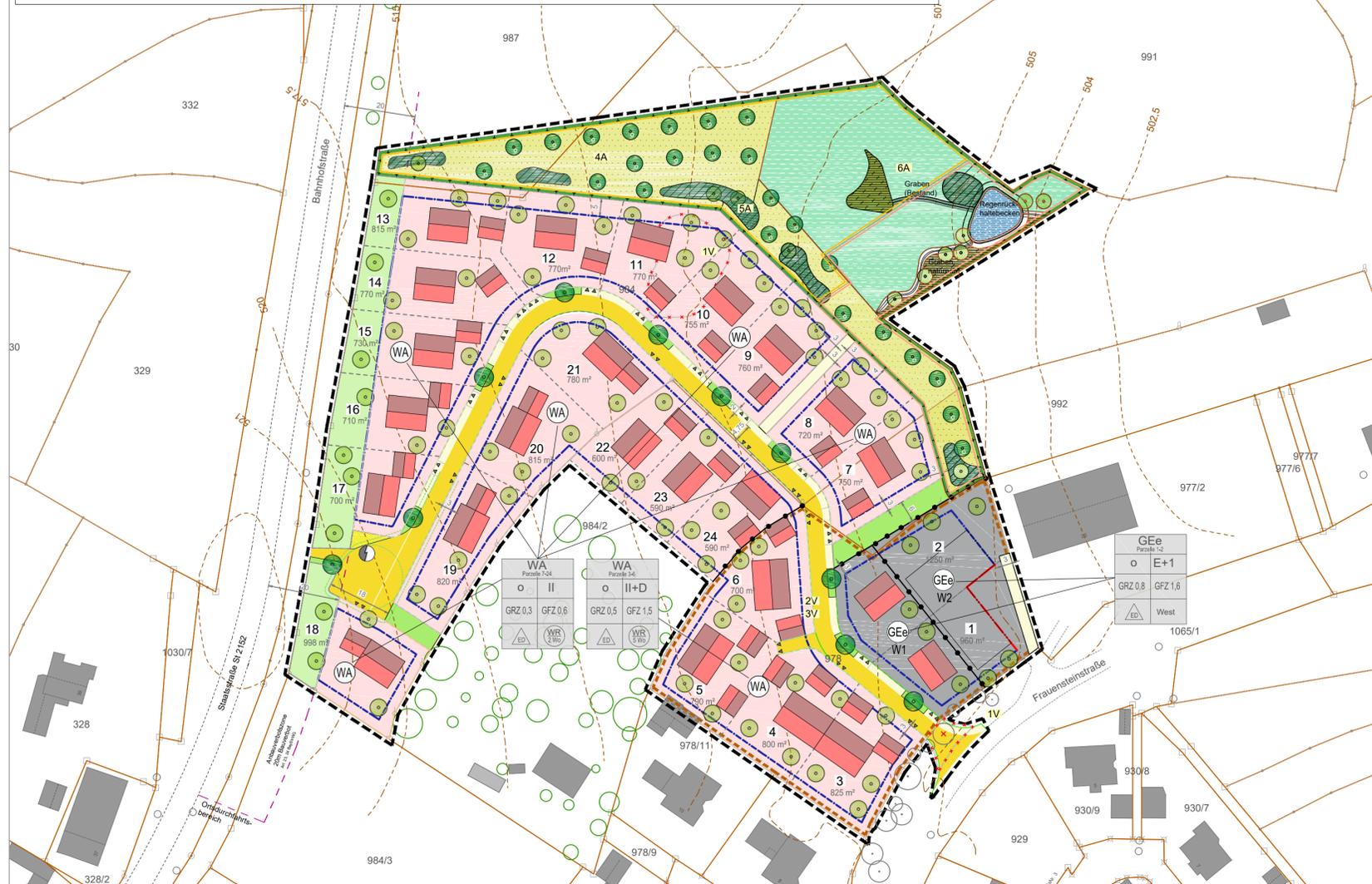


### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):  
im WA (Parzellen 3-6): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,5  
im WA (Parzellen 7-24): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3  
im GEe (Parzellen 1-2): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ):  
im WA (Parzellen 3-6): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,5  
im WA (Parzellen 7-24): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6  
im GEe (Parzellen 1-2): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,6

# Bebauungsplan 'Am Sandberg' M 1:1.000



Es sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt:  
im WA (Parzellen 3-6): 2 + D (2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)  
im WA (Parzellen 7-24): 2  
im GEe (Parzellen 1-2): E + 1 (Erd- und Obergeschoss)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 7- 24 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 3-6 Mehrfamilienhäuser mit höchstens fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Baulinien, Baugrenzen  
Baulinie  
Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußweg, Gehweg, Wirtschaftsweg  
Einfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15, 20 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches Grünland  
Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches 'Feuchtgrünland'  
Entwicklung / Pflege artenreiche Hochstaudenflur  
Neuanlage / Entwicklung / Pflege von Hecken  
Pflanzung Einzelbaum  
Pflanzung Obstbaumhochstamm  
Pflanzung Einzelbaum in Privatfläche (Lage verschiebbar)  
Private Grünfläche  
Umgrenzung der Kompensationsfläche für Bebauungsplan 'Am Sandberg'  
Umgrenzung der Kompensationsfläche für Ökoko  
Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme  
1V Jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen  
2V Bauarbeitenbeschränkung auf Tageszeit  
3V Insektenfreundliche Beleuchtung  
4A Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme  
4A Anlage / Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem, magerem Extensivgrünland  
5A Anlage / Entwicklung Hecken  
6A Extensivierung / Entwicklung artenreiches Feuchtgrünland

6. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Am Sandberg'  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen', in welchem Änderungen durch den Bebauungsplans 'Am Sandberg' vorgenommen werden

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
Grundstücksgrenze  
Flurnummer  
Gebäudebestand  
Gehölzbestand, zu roden  
Gehölz-/Baumbestand (außerhalb Geltungsbereich)  
mögliche Grundstücksgrenze  
Nr. der Parzelle (mit Angabe Flächengröße ca. in m²)  
möglicher Baukörper (Vorschlag)  
Höhenlinie

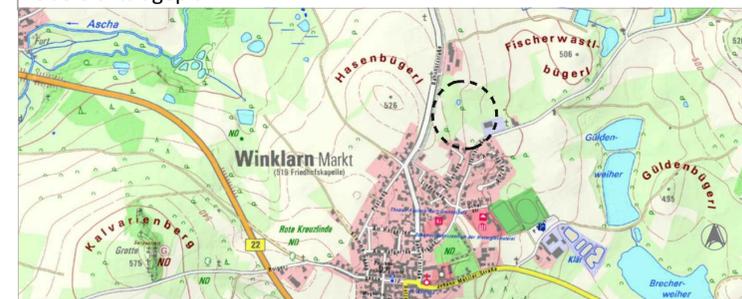
## Verfahrensvermerk

- Der Marktrat Winklarn hat in der Sitzung vom 08.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Sandberg' als allgemeines Wohngebiet sowie eine teilweise Änderung des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen' für den Bereich der Fl-Nr. 978, 984, 984/2, 987, 992 und 1065/1 der Gemarkung Winklarn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.03.2024 an der Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, angeheftet vom ..... bis ..... hingewiesen.

6. Der Marktrat Winklarn hat am ..... die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... lt. Marktbeschluss vom ..... als Satzung beschlossen (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Winklarn, den .....  
(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)  
Ausgefertigt  
Winklarn, den .....  
(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Winklarn, den .....  
(Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

## Übersichtslageplan



# Bebauungsplan 'Am Sandberg'

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung - 1. Änderung des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen'

**Markt Winklarn**  
im Landkreis Schwandorf  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach  
Bezirksamtstraße 5  
92526 Oberviechtach  
Tel.: 09671 - 92 00 0  
Fax: 09671 - 92 00 49  
poststelle@vg-oberviechtach.de  
https://www.vg-oberviechtach.de

vertreten durch die  
Erste Bürgermeisterin Sonja Meier

**THAMMER**  
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Frauensteinstraße 16  
92539 Schönsee  
09674-9244 633  
info@thammer-landschaft.de

Planinhalt:  
Bebauungsplan - Planteil

Maßstab:  
**1 : 1.000**

## Entwurf

Datum:  
18. März 2024

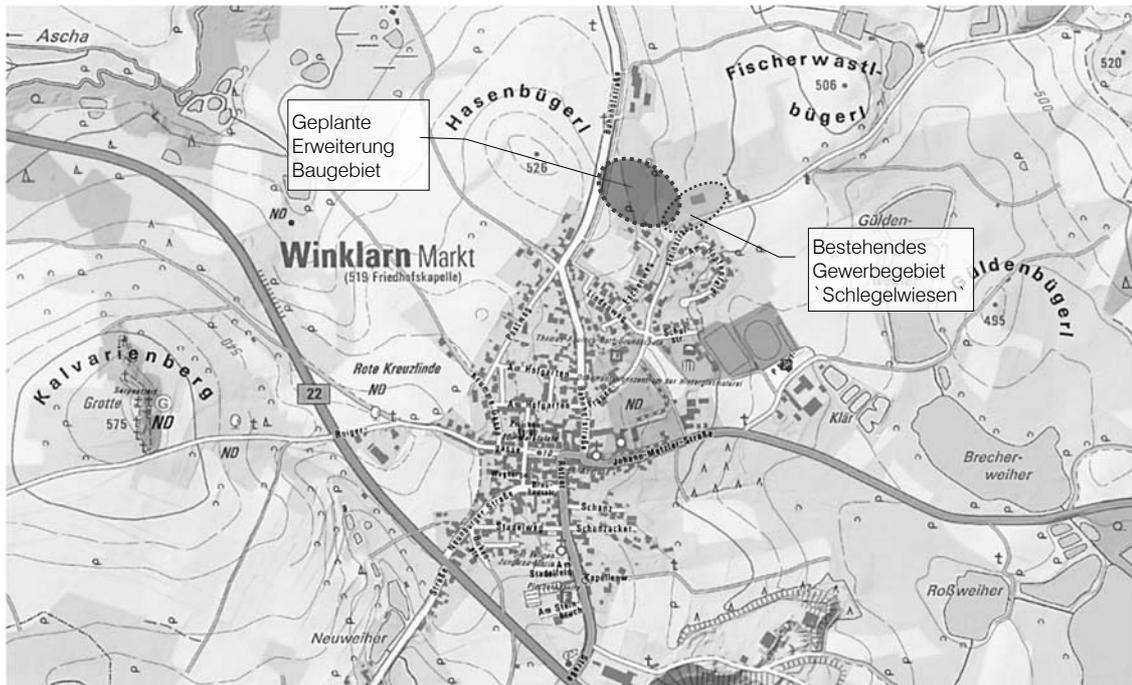
Zeichen:

Plangrundlage:  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021

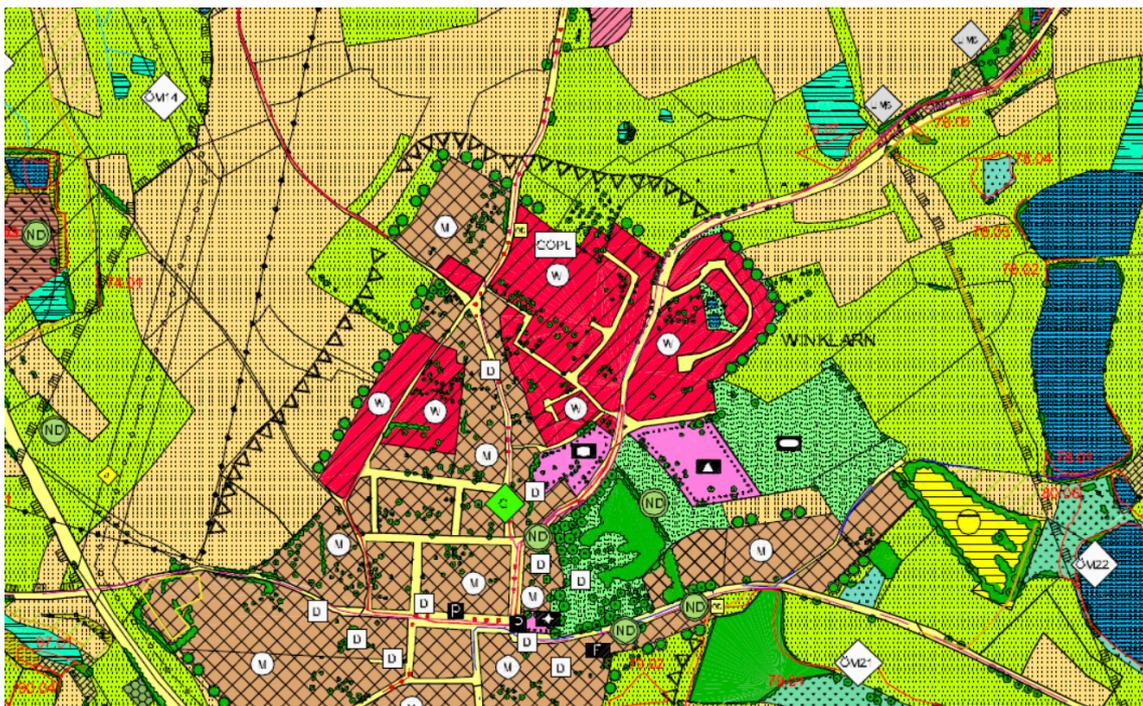
# 1 BEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung

Der Marktrat von Winklarn hat beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan 'Schlegelwiesen' im westlichen Teil zu ändern und durch ein Wohngebiet 'Am Sandberg' zu erweitern. Hierzu wird im vorliegenden Verfahren für den Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 978, 984, 984/2 (T), 987 (T), 992 (T), 1065/1 (T) der Gemarkung Winklarn ein allgemeines Wohngebiet einschließlich Grünflächen festgesetzt und die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche teilweise zurückgenommen. ((T) = Teilflächen der Grundstücke)



Ausschnitt Bayernatlas: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn, Stand: 11. Mai 2005



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn – 2. Änderung Bauflächen Schlegelwiesen, Stand: 28. Februar 2013

## Verfahren

Das Baugebiet `Schlegelwiesen` weist in der Fassung vom 28.02.2013 eine gewerbliche Baufläche aus, die im östlichen Teil erschlossen und bebaut ist. Der westliche Teil ist von vorliegender Änderung betroffen und soll überwiegend als Wohnbaufläche künftig genutzt werden. Ein kleiner Teil verbleibt als Gewerbegebiet, das hinsichtlich der zulässigen Betriebe auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt ist.

Das vorliegende Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Winklarn als Fläche für die Landwirtschaft mit der Konkretisierung „Wiese und Weide, intensiv“ dargestellt. Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Am Sandbergl` geändert.

Der qualifizierte Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB legt die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fest. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet bestimmt. Der Bebauungsplan stellt die vorgesehene Erschließung und Parzellierung (sieben Bauparzellen) dar und bereitet die Bebauung mit Wohngebäuden vor. In einer Teilfläche wird die bereits bestehende Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten. Ein Teil wird als Ausgleichsfläche festgelegt.

## Zielsetzung / Bedarfssituation

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Innenentwicklung zu stärken und sind geeignete Flächenpotenziale wie Baulandreserven und Brachflächen vorrangig zu nutzen.

Allgemein besteht im Markt Winklarn schon seit vielen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen, welcher durch erschlossene sowie gleichzeitig verfügbare Bauflächen derzeit nicht gedeckt werden kann. Es stehen bei dem weit überwiegenden Anteil der Potenzialflächen dem Nutzungszweck und einer Baulandentwicklung gegenläufige Eigentümerinteressen entgegen. Weitere Flächen als die im vorliegenden Planentwurf zu Grunde liegenden Baulandflächen waren nicht verfügbar. Der Markt Winklarn hat in den vergangenen 35 Jahren kaum neue Wohnbauflächen ausgewiesen. (In 35 Jahren wurden 45 Parzellen ausgewiesen, jährlich im Schnitt 1,3). Seit über 25 Jahren wurde kein neues Wohngebiet ausgewiesen.

<b>Bebauungspläne Markt Winklarn</b>				
<u>Jahr</u>		<u>Art</u>	<u>Größe</u>	<u>Parzellen für Wohnbebauung:</u>
1988	Am Hofgarten	WA	(0,9 ha)	9 Parzellen
1995	Hopfenfelder	WA	(2 ha)	19 Parzellen
1997	Muschenried Ost	WA/MD	(2 ha)	17 Parzellen

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wie sich aus der bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach einzusehenden Erhebung des Marktes Winklarn vom Juli 2022 ergibt.

Kleinere Flächen oder Baulücken im Innenbereich werden immer wieder von Privatbesitzern erworben, für den Markt besteht faktisch darauf keine Einflussmöglichkeit.

Das im vorliegenden Bebauungsplan entwickelte Gebiet erfüllt die Anforderung der Anbindung an Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand.

Der Markt Winklarn hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Neuansiedlung von Unternehmen sowohl im produzierenden Bereich als auch im Dienstleistungssektor positiv entwickelt. Die Kommune hat eine günstige Lage und verkehrliche Anbindung. Die deutliche Steigerung sowohl in der Zahl der Beschäftigten als auch im wirtschaftlichen Ergebnis stellt eine deutlich positive Entwicklung dar.

In der Bevölkerungsentwicklung hat sich diese Entwicklung noch nicht niedergeschlagen. Jedoch konnte eine Stagnation bzw. eine leichte Trendumkehr im Jahr 2022 festgestellt werden. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat sich in den letzten Jahren nicht bewahrheitet. Die Ansiedlung von jungen Familien hat sich insbesondere in den letzten Jahren nicht vollumfänglich verwirklichen lassen, da Wohnbauflächen nicht entsprechend der Nachfrage angeboten werden konnten. Dies soll durch die Neuausweisung künftig möglich werden und der Abwanderung entgegenwirken.

Aktuell ist durch Betriebserweiterungen bzw. Betriebsansiedelungen mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden flächengleich Bauflächen zurückgenommen werden. Auch dies zeigt den umsichtigen Umgang des Marktes Winklarn mit der Ausweisung von Bauflächen und ist in die Gesamtbeurteilung mit aufzunehmen.

Die Tatsache, dass über 25 Jahre keine neuen Bauflächen ausgewiesen wurden und auch im Zuge der jetzigen Planung Bauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden, zeigt eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften in Einklang mit der Stärkung der Ortskerne. Ein gänzlicher Verzicht auf die Außen-Entwicklung ist nicht möglich, da sonst den auch in diesem Bereich vorhandenen Bedürfnissen der jungen Generation zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht entsprochen werden kann.

Die Bedarfsermittlung einschließlich der erforderlichen Angaben laut „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (5.12.2023) erfolgt in der Anlage 1 zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

(Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>)

Die „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ der Landesplanung bei der Regierung der Oberpfalz wurde ebenfalls berücksichtigt.

## **Begründung für die Ausweisung**

Für den Hauptort Winklarn stehen bereits seit längerer Zeit keine bebaubaren und verfügbaren Bauparzellen zur Verfügung. Für die in diesem Bauleitplanverfahren geplanten Parzellen liegen der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach mehrere Anfragen von Bauwerbern aus der Marktgemeinde für deren Eigenbedarf vor. Der Marktrat will den meist jungen Bürgern die Errichtung von Eigenheimen zur Familiengründung ermöglichen und diese Bürger vom Abwandern in benachbarte Kommunen abhalten. Durch die Neuausweisung soll rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, welche auch durch Wegzug vieler junger Bauwilliger in den letzten zehn Jahren erfolgt ist, entgegengewirkt werden.

Die Anstrengungen der Marktgemeinde Winklarn zur Innenentwicklung zeigen sich im LAG Projekt Leerstandsoffensive (2010) mit der Belebung des Ortskerns (Umnutzung/Sanierung Thammerhaus) und in der Tatsache, dass der Markt die Innenentwicklung in den Fokus seiner Arbeit gestellt hat.

Das vorliegende Baugebiet ist mit kleineren Parzellenflächen am Hauptort entwickelt worden. Der Verkauf von Grundstücksflächen wird ausschließlich im Zusammenhang mit einem Baugebot erfolgen.

In der Vergangenheit hat Winklarn sich bei der Ausweisung sehr zurückgehalten, was sich nicht zuletzt in den rückläufigen Bevölkerungszahlen niederschlägt.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan für die vorgesehene Fläche in der 7. Änderung überarbeitet. Dabei werden für die vorliegende Neuausweisung Rücknahmen in flächengleichem Umfang vorgenommen.

Der Marktgemeinderat hat sich mit Ihrer Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz (höhere Landesplanungsbehörde) intensiv befasst und Nachstehendes in seine Überlegungen einbezogen:

### **Bevölkerungsentwicklung**

Der Markt Winklarn hat unter Heranziehung der „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ und der „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ eine Bedarfsbegründung vorgenommen und in den Unterlagen entsprechend dargestellt. In der Bevölkerungsentwicklung hat sich diese Entwicklung noch nicht niedergeschlagen. Jedoch konnte eine Stagnation bzw. eine leichte Trendumkehr im Jahr 2022 festgestellt werden. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat sich in den letzten Jahren nicht bewahrheitet. Die Ansiedlung von jungen Familien hat sich insbesondere in den letzten Jahren nicht vollumfänglich verwirklichen lassen, da Wohnbauflächen nicht entsprechend der Nachfrage angeboten werden konnten. Dies soll durch die Neuausweisung künftig möglich werden und der Abwanderung entgegenwirken.

Aktuell ist durch Betriebserweiterungen bzw. Betriebsansiedelungen mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

### **Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen**

Zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat der Marktrat Winklarn ein Konzept zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken beschlossen. Das Konzept befindet sich in der Umsetzung und geht auch auf die Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung ein.

Der Markt Winklarn wird beim Verkauf von Bauparzellen in den Kaufverträgen stets eine Bauverpflichtung und ein Wiederkaufsrecht von drei Jahren verbindlich festschreibt.

Es wurden seit über 25 Jahren keinerlei neue Bauflächen in der Marktgemeinde ausgewiesen. In der Begründung zu LEP 1.2.1 wird ausgeführt, dass Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet wären und die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken können. Eine detaillierte Begründung dieser Aussage liefert der LEP dazu aber nicht. Der Markt Winklarn muss hierzu leider eine völlig gegenteilige Erfahrung zur Kenntnis nehmen. In Zeiten von mittlerweile stark voranschreitendem Breitbandausbau setzt sich HomeOffice verstärkt durch. Die Lebensqualität auf dem Lande wird wieder geschätzt. Gepaart mit der Möglichkeit ortsunabhängig seiner Arbeit nachzugehen, entscheiden sich viele wieder für ein Leben in „ihrer Gemeinde“ und gegen die Ballungszentren. Die hohen Lebenshaltungskosten in den Ballungszentren verstärken diesen Trend.

Mittlerweile sind viele junge Paare in andere Gemeinden gezogen, weil eben kein Angebot an Bauflächen im Markt Winklarn mehr vorhanden ist. Letztlich führt eben dies auch zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Wenn die Angebote fehlen, wird sich keine positive Bevölkerungsentwicklung ergeben und die Negativ-Entwicklung fortgeführt. Die Nachfragen nach Bauflächen können nicht befriedigt werden. Bei einer moderaten Baugebietsausweisung, wie sie der Markt Winklarn plant, kann von keinem kommunalen Wettbewerb um Einwohner mit anderen Kommunen gesprochen werden.

Die Tatsache, dass über 25 Jahre keine neuen Bauflächen ausgewiesen wurden und auch im Zuge der jetzigen Planung Bauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden, zeigt eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften in Einklang mit der Stärkung der Ortskerne. Ein gänzlicher Verzicht auf die Außen-Entwicklung ist nicht möglich, da sonst den auch in diesem Bereich vorhandenen Bedürfnissen der jungen Generation zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht entsprochen werden kann.

### **Größe des Baugebiets / Parzellen**

Die aktuell vorliegende Planung für den Bebauungsplan „Am Sandbergl“ wurde einer nochmaligen Prüfung hinsichtlich der Anzahl der Parzellen und deren Größe unterzogen. Im Ergebnis zeigt die Erfahrung, dass eben genau Parzellen in der angegebenen Größe nachgefragt werden, insbesondere von jungen Paaren. Der Markt Winklarn hat in der weiteren Planung die Parzellengrößen überarbeitet und kleiner parzelliert.

Eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets ist grundsätzlich denkbar. Allerdings bei näherer Prüfung ergeben sich dadurch folgende Nachteile:

- Im Westen verläuft die Staatstraße St 2152 von Winklarn nach Schneeberg. Eine Zufahrt zum Baugebiet von dieser Staatsstraße aus ist aus verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Überlegungen nicht darstellbar.
- Die wegemäßige Erschließung muss deshalb von der Frauensteinstraße aus erfolgen.
- Am Ende der Erschließungsstraße ist ein entsprechend in der Größe ausgelegter Wendehammer anzulegen, damit u. a. auch größere Fahrzeuge wie Müllabfuhr, Lieferfahrzeuge, usw. entsprechend wenden können. Würden z. B. in einem ersten Abschnitt nur zehn Parzellen realisiert, müsste auch ein Wendehammer angelegt werden. Wird in späteren Jahren der Abschnitt II umgesetzt, müsste der Wendehammer rückgebaut und am Ende es Abschnitts II neu gebaut werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist das nicht darstellbar.

- Der Bau der Erschließungsanlagen (z. B. Wasser, Kanal, Straße, Breitband, usw.) gestaltet sich bei kompletter Ausführung wesentlich wirtschaftlicher als bei einer abschnittswisen Umsetzung (Stichwörter: Bauvolumen, mehrfache Kosten für Baustelleneinrichtung, usw.).
- Das Regenrückhaltebecken muss gleich in der entsprechenden Größe gebaut werden.
- Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden und nicht analog von Abschnitten im Bereich der Bauparzellen. Die Umsetzung in der Gesamtheit stellt einen wesentlichen naturschutzrechtlichen Beitrag dar.
- Der bestehende Radweg zwischen Winklarn und Schneeberg entlang der Staatsstraße müsste für eine Zuwegung zum Wohnbaugebiet unterbrochen werden.

### **Folgekosten**

Der Markt Winklarn sieht in der Ausweisung des Wohnbaugebietes eine Investition in die Zukunft. Gepaart mit dem Konzept zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen sowie der Ansiedlung von Firmen bzw. Firmenerweiterungen stellt sich der Markt Winklarn breit auf, um dem Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenzuwirken.

### **Mehrfamilienhausbauten / Doppelhaushälften**

In der weiteren Planungsphase wurde die Bauleitplanung dahingehend überarbeitet, dass zu den bereits getroffenen Festsetzungen auch die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhausbauten und Doppelhaushälften eröffnet ist.

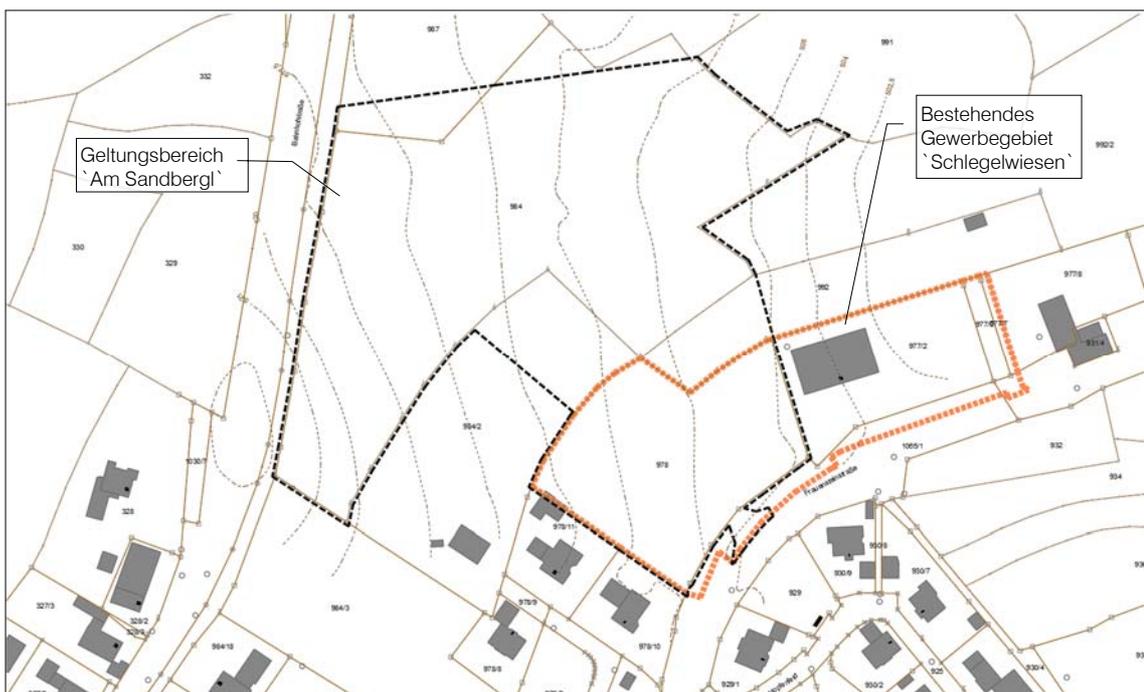
Die dargestellten Rahmenbedingungen im Markt Winklarn wurden seitens der Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde) im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung gewürdigt und führten zu einer Rückstellung der Bedenken seitens der Regierung.

## 1.2 Lage / Geltungsbereich



Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereichsgrenzen, © Bay. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt im Nordosten von Winklarn. Der Markt Winklarn stellt den Bebauungsplan 'Am Sandberg' mit einem Geltungsbereich von ca. 2,81 ha auf. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 978, 984 (T), 984/2 (T), 987 (T), 992 (T) und 1065/1 (T) der Gemarkung Winklarn. (T = Teilfläche)



Geltungsbereich Bebauungsplan 'Am Sandberg' und 'Schlegelwiesen'; ALKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die bestehende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) im Südosten (Flur-Nr. 978/10, 978/11), landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, im Norden und Nordosten (Flur-Nr. 984/2, 984/3, 987, 1005, 991, 992, 992/2), eine gewerbliche Baufläche im Osten (Flur-Nr. 977/2), sowie Verkehrsflächen im Südosten (Flur-Nr. 1065/1) und Westen (Flur-Nr. 1030/14).

## Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,8205 ha
Baufläche WA	1,6558 ha (58,7%)
Baufläche GEe	0,2210 ha ( 7,8%)
Verkehrsfläche	0,2260 ha ( 8,0%)
Grünfläche / Ausgleichsfläche	0,7178 ha (25,5%)

Vom Geltungsbereich waren bisher im Bebauungsplan `Schlegelwiesen` bereits 6.030m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und bebaubar. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen umfasst 13.559m<sup>2</sup> und 1.890m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (zusammen: 1,54 ha).

## Grundstücke im Geltungsbereich

Gemarkung Winklarn (T) = Teilfläche

Flur-Nr.	m <sup>2</sup>
978	6029
984 (T)	18471
984/2	1780
987 (T)	794
992 (T)	1095
1065/1 (T)	123

## Parzellen im Geltungsbereich

Parzellen-Nr.	ca. m <sup>2</sup>	Parzellen-Nr.	ca. m <sup>2</sup>
1	960	13	815
2	1250	14	770
3	825	15	730
4	800	16	710
5	790	17	700
6	700	18	998
7	750	19	820
8	720	20	815
9	760	21	780
10	755	22	600
11	770	23	590
12	770	24	590
Ø-Größe Parzelle im GEe:	1105		
Ø-Größe Parzelle im WA:	753		

## 1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gebiet des Marktes Winklarn wird im Landessentwicklungsprogramm (LEP) 2023 als allgemein ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 Strukturkarte zum LEP, 2022).

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind:

#### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Zu 1.2.1 [...]

Auch bei der Siedlungsentwicklung ist der demographische Wandel zu beachten. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

zu 1.2.6

Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

### 3.1 Flächensparen

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

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.  
 [...] (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01. Juni 2023)

### 1.3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

Gemäß Punkt B II Siedlungswesen [soll] in den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere [...] im nordöstlichen Landkreis Schwandorf [...] auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (S.1 L3) Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt gemäß Regionalplan im Übergang zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 'Vorderer Oberpfälzer Wald'. Gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) liegt der Bearbeitungsraum im Gebiet III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit - intensive agrarisch-forstliche Nutzung).

Ausschnitte aus  
 Zielkarte 3  
 - Landschaft und Erholung

Begründungskarte 1: Raumgliederung  
 Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet

#### Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

-  I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
-  II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
-  III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)
-  IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

(Regionalplan Oberpfalz-Nord, 15.09.2009 bzw. 01.03.2018)

#### Abwägung und Begründung durch den Markt Winklarn

Der Planungsbereich befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und überwiegend außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In der Begründungskarte zum Regionalplan wird der vom Bebauungsplan überplante Bereich als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit und intensiver agrarisch-forstlicher Nutzung bewertet.

Das Planungsgebiet ist durch die ausgesparte Streuobststruktur durchgrünt und weist am künftigen Ortsrand Grünstrukturen aus. Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der der Einbindung in das Gefüge der Landschaft nicht erkannt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsgerechte Gebietsausweisung dar. Verfügbare Wohnbauflächen stehen im Marktgebiet von Winklarn nicht zur Verfügung.

### 1.3.3 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte

NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG Im Eingriffsbereich befindet sich kein Gebiet zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes „Natura 2000“. Auch im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG **Landschaftsschutzgebiete** nach § 26 BNatSchG  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rand der bebauten Ortslage und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberpfälzer Wald“.

**Naturparke** nach § 27 BNatSchG  
 Das Gebiet des Marktes Winklarn liegt im Naturpark „Oberpfälzer Wald“.  
 Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG / Art. 13-15 BayNatSchG sind im Plangebiet bzw. dessen Umgriff nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfassten Typen der nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützten Lebensräume und deren Vorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Kartiereinheit		Vorkommen im Plangebiet
B113 / WG	Sumpfgewässern / Feuchtwiesen	Ehem. Fischweihen mit Gehölzen überwachsen

Bestimmte Landschaftsbestandteile § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gehölzbestand, dessen Zerstörung oder Beeinträchtigung nach dem Naturschutzrecht verboten ist bzw. dessen Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegt. Dieser Bestand ist im Bestandsplan dargestellt.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor.  
 Ausführungen hierzu siehe im Kapitel 4.2.

Schutzwürdige Objekte Biotopkartierung Bayern Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume im Untersuchungsgebiet im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Flächen der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Nummer	BK-Überschrift
--	--

Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete (Art. 31 BayWG) / (§ 76 WHG) Im gesamten Untersuchungsgebiet ist weder ein im Wasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Denkmalschutz Bodendenkmale, Baudenkmale oder Ensembles der Denkmalliste liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Geotope Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

## 1.4 Konzeption und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen der umliegenden Bebauung in Winklarn. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gestaltet der Markt Winklarn die planungsrechtliche Grundlage, welche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Für die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen wird ein entsprechendes Angebot geschaffen. Durch attraktive Wohnungen wird der drohenden Abwanderung vorgebeugt. Das Planungsgebiet bildet zur bestehenden Wohnbebauung eine Abrundung.

Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt durch den Bau einer neuen Straße.

Der Bebauungsplan lässt durch seine Baufenster eine möglichst variable Bebauung zu. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung (v.a. Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohnungen) und die örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zu Dachformen, Stellplätzen) ordnen dabei die baulichen Strukturen in Anlehnung an die bestehenden Formen. Die Bebauung mit Gebäuden, die bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen, nimmt die vorhandene Gebäudehöhe und -struktur der Umgebung auf. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude verhindert eine hier städtebaulich nicht beabsichtigte Dichte der Bebauung. Um mit der Fläche schonend umzugehen, werden in einem Teil der Parzellen verdichtete Wohnbauformen mit höheren Grund- und Geschossflächenzahlen zugelassen. Es sind in diesem Bereich auch mehrere Wohnungen zugelassen.

Es werden Gestaltungsmaßnahmen auf privatem Grund festgesetzt, welche zusammen mit den neuen Grünstrukturen das Baugebiet gliedern und strukturieren.

Bestehende Grünstrukturen des Ortsrands werden so weit möglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und durch ergänzende Elemente auf öffentlichem Grund erweitert. (Vermeidungsgebot, Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vgl. §§ 13-16 BNatSchG). Ferner werden Gestaltungsmaßnahmen auf privatem Grund festgesetzt, welche zusammen mit den neuen Grünstrukturen den neuen Ortsrand gliedern und strukturieren.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- städtebauliche Abrundung zur Schaffung von Wohnbauflächen
- Ordnen der Nutzung
- Regeln der Erschließung
- ortsbildgerechte Gestaltung / Einbindung der Baukörper
- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- Erhalt und Schutz des Streuobstbestands / Neuschaffung von Ortsrandstrukturen

Für die zusätzliche Versiegelung wird ein Ausgleich erforderlich, der in der Kompensationsfläche hergestellt wird.

## 1.5 Begründung der Planinhalte

### 1.5.1 Städtebauliche Grundstruktur

#### Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Ziele aus Punkt 1.4 wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) für den größeren Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen. Eine Teilfläche im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet bleibt als eingeschränktes Gewerbegebiet bestehen. Hier sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn des § 6 der BauNVO zulässig. Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind nur zulässig, wenn deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags noch nachts überschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3231671 mit dem Datum vom 21.02.2024 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb der neugeplanten Bauparzellen durch die Staatsstraße St 2152 und die südöstlich gelegenen Gewerbeflächen bzw. -betriebe hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) genannten Orientierungswerten, den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms soll auf den Parzellen 13 bis 18 eine grundrissorientierte Planung erfolgen. An den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungspegel  $< 55$  dB(A) im Tagzeitraum bzw.  $< 45$  dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume oder Büroräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können. Alternativ können die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist.

Aufgrund des Gewerbelärms hat zudem auf Parzelle 7 eine grundrissorientierte Planung zu erfolgen. In den von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen (Beurteilungspegel  $< 40$  dB(A)) sind keine Immissionsorte nach TA Lärm anzuordnen. Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, etc.) definiert. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden oder gegebenenfalls als Festverglasung auszuführen.

Insgesamt sind die Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  auszuführen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) einzuhalten (vgl. Parzellen 3 bis 12

und 19 bis 24). Davon abweichende parzellenspezifischen Anforderungen (höhere Schall-dämm-Maße) sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01

Immissionsort	Erforderliches, resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß $R^w_{ges}$ [dB]
Parzelle 1 EG/OG 1	38
Parzelle 2 EG/OG 1	38
Parzelle 13 EG/OG 1	31/32
Parzelle 14 EG/OG 1	31/33
Parzelle 15 EG/OG 1	31/32
Parzelle 16 EG/OG 1	31/32
Parzelle 17 EG/OG 1	31/32
Parzelle 18 EG/OG 1	30/32

Gemäß der DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB(A) abgemindert werden.

Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume in Wohnungen größer oder gleich 61 dB(A) bzw. für Büroräume größer oder gleich 66 dB(A) beträgt. Dies trifft auf die Parzellen 1 und 2 sowie 13 bis 18 zu.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. 0,8 im Gewerbegebiet (GEe) wird entsprechend der angrenzenden Nutzung das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse im WA wird auf maximal zwei bzw. auf maximal E+1 im GEe festgesetzt.

In den Parzellen 3 bis 6 wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt und die Zahl der Geschosse auf 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss als maximal zulässig festgelegt. Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 5 Wohnungen im Bereich der Parzellen 3 bis 6 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7-24) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Bau NVO, wie etwa Betriebsleiterwohnungen, sind nur ausnahmsweise im Bereich West W1 des eingeschränkten Gewerbegebiets zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen. Im Bereich W2 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagergebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen fest. Die Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die städtebauliche Situation am Ortsrand sicher. Es wird dadurch und in Verbindung mit Grünstrukturen ein dem Raum entsprechendes Siedlungsbild erreicht. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Erweiterung eine verträgliche Vorgehensweise dar.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Um den bestehenden, angrenzenden Baukörperformen und Höhenentwicklungen am Ortsrand Rechnung zu tragen, werden die Wand- und Firsthöhe begrenzt sowie die Dach-

form und -neigung festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die landschaftliche und topographische Situation sicher.

### **1.5.2 Verkehr**

Die Erschließung ist über die Errichtung einer Anliegerstraße als öffentliche Verkehrsfläche (Ausbaubreite von 4,75m) vorgesehen. In einem Mehrzweckstreifen mit 2m Breite liegen abschnittsweise Grünflächen, Zufahrten und Stellplätze zum öffentlichen Parken.

### **1.5.3 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Planungsraumes und führen zu einer angemessenen Eingrünung.

Die Festsetzung zur Verwendung von Gehölzen gemäß der Artenliste dient der Verminderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und zum Aufbau dauerhafter Gehölzbestände, da nur standortheimische Arten zu verwenden sind.

Die Festlegungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bzw. zur Verwendung von flächigem Kies oder Schotter vermindern ebenso die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ausgeglichen.

### **1.5.4 Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser**

Das Gelände fällt von Südwesten nach Osten ab (von ca. 522 m ü NN bis 503 m ü NN). Im Schnitt fällt das Gelände um rund 7%. Zur groben Orientierung sind aus der Höhenlinienkarte im Maßstab 1:5000 die Höhenlinien übernommen und digitalisiert. Daher sind die angegebenen Werte nicht zur Maßentnahme geeignet und jeweils durch Aufnahmen vor der konkreten Planung zu ergänzen.

Der vorhandene Oberboden ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen so weit als möglich wieder zu verwenden. Die entsprechende Festsetzung hat den Schutz des Oberbodens zum Ziel.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nach allgemeiner Einschätzung kann im Hangbereich der Austritt von Hangschichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Bauweisen sind darauf abzustimmen.

Die Höhe des anstehenden Grundwassers ist nicht bekannt. In Teilbereichen können Drainagen vorhanden sein. Bestehende Drainagen sollen soweit als möglich und soweit dies für die Bewirtschaftung erforderlich ist, erhalten werden.

### **1.5.5 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung / Abwasser**

Für die Wasserversorgung des Baugebiets ist ein Anschluss an die Wasserversorgung des Marktes Winklarn vorgesehen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse sind ausreichend, die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert.

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz zur Entwässerung angeschlossen. Ein möglicher Anschlusspunkt liegt nördlich des bestehenden Baugebiets 'Hopfenfelder'. Die Schmutzwässer sind an den Kanal anzuschließen. Im Baugebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung voraussichtlich in einem modifiziertem Trennsystem. Der überwiegende Anteil der Bauparzellen wird nicht belastete Niederschlagswässer an die zur Versickerung und Rückhaltung vorgesehene Fläche (Rückhaltebecken) im Nordosten ableiten können. Ein kleiner Anteil muss voraussichtlich in Richtung Frauensteinstraße und dann in östliche Richtung

abgeleitet werden. Belastete Straßenabwässer werden der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

Bei Vorliegen entsprechender Bodenverhältnisse wird die Versickerung unbelasteter Wässer auf dem Baugrundstück angestrebt.

Zum Schutz der Schutzgüter Wasser und Boden wird die Oberflächenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt. Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird für Stellplätze, Fußwege und wenig befahrene Fahrbereiche festgelegt.

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen so weit wie möglich auf diesen versickert, zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die hieraus entstehenden Überwässer werden der Regenwasserkanalisation zugeführt.

### **Strom-/Telekommunikationsversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch den Netzbetreiber Bayernwerk sichergestellt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Strom- und Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

### **Müllentsorgung**

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf. Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen.

Für den vom Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS  
2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023  
(GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung - PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat Winklarn hat in der Sitzung vom 08.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Sandbergl' als allgemeines Wohngebiet sowie eine teilweise Änderung des Bebauungsplans 'Schlegelwiesen' für den Bereich der Fl-Nr. 978, 984, 984/2, 987, 992 und 1065/1 der Gemarkung Winklarn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.03.2024 an der Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, angeheftet vom 20.03.2024 bis 30.04.2024 hingewiesen.
6. Der Marktrat Winklarn hat am 00.00.0000 die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen beschlussmäßig behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 00.00.0000 lt. Markratsbeschluss vom 00.00.0000 als Satzung beschlossen (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Winklarn, den 00.00.0000.

.....  
(S. Meier, Erste Bürgermeisterin)

( Siegel )

7. Ausgefertigt  
Oberviechtach, den .....

.....  
(S. Meier, Erste Bürgermeisterin)

( Siegel )

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Oberviechtach, den .....

.....  
(S. Meier, Erste Bürgermeisterin)

( Siegel )

## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Für den erweiterten, westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Parzellen Nr. 3 bis einschließlich 24) wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Plandarstellung festgesetzt (gem. § 4 BauNVO).

##### **Eingeschränktes Wohngebiet (GEe)**

Für den östlichen Teil mit den Parzellen Nr. 1 und 2 des Bebauungsplans bleibt als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn des § 6 BauNVO zulässig.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise im Bereich West W1 (westlicher Anteil der Parzellen 1 und 2) zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen. Im Bereich W2 (östlicher Anteil der Parzellen 1 und 2) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagergebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten:

		Bereich West	Bereich Ost
LEK, Tag	=	60 dB (A)	60 dB (A)
LEK, Nacht	=	47 dB (A)	51 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren und -freistellungsverfahren ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, dass die sich aus den vorgenannten Emissionskontingenten nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Winklarn und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten sind.

Insgesamt sind sowohl passive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der nahegelegenen Staatsstraße) sowie aktive Schallschutzmaßnahmen (aufgrund der geplanten Gewerbebetriebe auf den Parzellen 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

##### **Textliche Festsetzung (Schallschutz)**

Aufgrund des Straßenverkehrslärms soll auf den Parzellen 13 bis 18 eine grundrissorientierte Planung erfolgen. An den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beurteilungspegel < 55 dB(A) im Tagzeitraum bzw. < 45 dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume oder Büroräume. Küchen, Bäder,

Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen, für welche nach ständiger Rechtsprechung Stoßlüftungen durchaus zumutbar sind, müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden können. Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist.

Aufgrund des Gewerbelärms hat zudem auf Parzelle 7 eine grundrissorientierte Planung zu erfolgen. In den von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen (Beurteilungspegel < 40 dB(A)) sind keine Immissionsorte nach TA Lärm anzuordnen. Nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, etc.) definiert. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden oder gegebenenfalls als Festverglasung auszuführen.

Die Einhaltung des gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 wird für alle Bauparzellen festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 30$  dB(A) einzuhalten (vgl. Parzellen 3 bis 12 und 19 bis 24). Davon abweichende parzellenspezifischen Anforderungen (höhere Schalldämm-Maße) sind der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01

Immissionsort	Erforderliches, resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ [dB]
Parzelle 1 EG/OG 1	38
Parzelle 2 EG/OG 1	38
Parzelle 13 EG/OG 1	31/32
Parzelle 14 EG/OG 1	31/33
Parzelle 15 EG/OG 1	31/32
Parzelle 16 EG/OG 1	31/32
Parzelle 17 EG/OG 1	31/32
Parzelle 18 EG/OG 1	30/32

Gemäß der DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB(A) abgemindert werden.

Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume in Wohnungen größer oder gleich 61 dB(A) bzw. für Büroräume größer oder gleich 66 dB(A) beträgt. Dies trifft auf die Parzellen 1 und 2 sowie 13 bis 18 zu.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

im **WA** (Parzellen 3-6): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,5

im **WA** (Parzellen 7-24): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,3

im **GEE** (Parzellen 1-2): GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

im **WA** (Parzellen 3-6): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,5

im **WA** (Parzellen 7-24): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6

im **GEE** (Parzellen 1-2): GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,6

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

### 2.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Bauweise:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Es sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt:

im **WA** (Parzellen 3-6): 2 + D (2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)

im **WA** (Parzellen 7-24): 2

im **GEE** (Parzellen 1-2): E + 1 (Erd- und Obergeschoss)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 7- 24 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Parzellen 3-6 Mehrfamilienhäuser mit höchstens fünf Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### Baulinie

Auf eine festgesetzte Baulinie muss gebaut werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten.

#### Abstandsflächen

Für Abstandsflächen gilt die BayBO.

### 2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet. Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt durch eine Anbindung an die 'Frauensteinstraße'. Die Ausbaubreite beträgt 4,75 m. Daran schließt ein 2,0 m breiter Mehrzweck-/ bzw. Grünstreifen mit teilweise öffentlichen Stellplätzen an. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage mit 18m Durchmesser vorgesehen. Seitlich zweigt eine Verbindung zum Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße ab.

Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. wassergebundener Deckbelag, Rasenfugenpflaster) auszubilden.

Fußwege sind als Rasenwege, Schotterwege oder mit wassergebundenem Deckbelag, oder mit Pflasterbelag auszubilden. Wirtschaftswege sind als Rasenwege, Schotterwege oder mit wassergebundenem Deckbelag auszubilden.

### **2.1.5 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität und für Sirenen sind nicht zulässig.

### **2.1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind im Allgemeinen Wohngebiet bis max. 1,0 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,0 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Im Bereich der Übergänge an der Grundstücksgrenze muss auf das bestehende Gelände (Urgelände) auf Null abgestellt werden. Böschungen mit einem max. Böschungswinkel von 1 : 1,5 sind zulässig.

Aus topografischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,0 m in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,0 m zugelassen. (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze). Als Bezugshöhe für Stützmauern ist das natürliche Gelände zu verwenden.

Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,0 Höhe zulässig. Erforderliche Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2,0 m lösen Abstandsflächen aus, welche einzuhalten sind.

Die Funktionsfähigkeit von Drainagen und einer geordneten Entwässerung muss aufrechterhalten werden.

Zum Erhalt des Baumbestandes auf der öffentlichen Grünfläche sind die Anforderungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Insbesondere sind im Wurzelbereich von Bäumen keine Abgrabungen und Auffüllungen auszuführen.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **• Dachform / Dachneigung:**

Es sind folgende Dachformen zugelassen: Satteldach und versetzte Pultdächer.

Dachformen:

- Satteldach: max. 45° Dachneigung
- Pultdach: max. 25° Dachneigung

#### **• Wandhöhe:**

Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des bestehenden Geländes (Urgelände) bis zum oberen/äußeren Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Es ist die Wandhöhe traufseitig, ohne Dachflächen maßgebend.

Die Wandhöhe wird beim höchsten bestehenden Geländepunkt (Urgelände) des jeweiligen Grundstücks am Gebäude gemessen.

Maximale Wandhöhen im allgemeinen Wohngebiet (WA):

- im **WA** (Parzellen 3-6): 8,5 m
- im **WA** (Parzellen 7-24): 6,5 m

- **Firsthöhe:**

Die Firsthöhe ist das Maß von der Oberkante des bestehenden Geländes (Urgelände) bis zur äußersten Spitze des Firsts. Die Firsthöhe wird beim höchsten bestehenden Geländepunkt (Urgelände) des jeweiligen Grundstücks am Gebäude gemessen.

Maximale Firsthöhen im allgemeinen Wohngebiet (WA):

- im **WA** (Parzellen 3-6): 10,5 m
- im **WA** (Parzellen 7-24): 9,0 m

- **Gebäudehöhe (im Gewerbegebiet):**

Die Gebäudehöhe darf im eingeschränkten Gewerbegebiet bei zwei Vollgeschossen 10,0 m (Firsthöhe) nicht überschreiten.

## 2.2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Je Einfamilienhaus sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

Die Lage der Zufahrten wird im Plan festgelegt. Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garage muss min. 4 m betragen.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m Breite anzulegen (Jeweils ein 0,5 m breiter Pflanzstreifen auf den beiden Grundstückseiten.)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflaster oder Rasenfugenpflaster).

Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließt.

### Garagen

Die Dachformen der Wohngebäude sind auch bei den Garagen zugelassen. Zusätzlich sind Flachdächer für Garagen zugelassen.

- Flachdach 0° - 3° Dachneigung

### Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Baugrenzen).

### Nebengebäude

Verkehrsfreie Nebengebäude (Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

## 2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose Zäune oder Hecken zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2,00 m auszuführen und mit Laubgehölzen als Hecke zu hinterpflanzen.

Die Höhe der Einfriedung ist das Maß von der Oberkante des fertig geplanten Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung.

#### **2.2.4 Solarenergieanlagen / Sonnenkollektoren**

Wenn Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen errichtet werden, dann sind diese auf oder an Dach- und Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen zu errichten.

### **2.3 Grünordnung**

#### **2.3.1 Schutz des Oberbodens**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden zu schonen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

#### **2.3.2 Vermeidung der Bodenversiegelung**

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 7 BbodSchG).

#### **2.3.3 Niederschlagswasser / Versickerung**

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen so weit wie möglich auf diesen versickert, zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die hieraus entstehenden Überwässer werden der Regenwasserkanalisation zugeführt. Auf jeder Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV, 2008),
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW, 2008)
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG, 2008)

verwiesen.

Für die Planung wird auf die folgenden Merkblätter und die Merkblätter des LfU (z.B. `Naturnaher Umgang mit Regenwasser` (abrufbar unter folgendem Link [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)) verwiesen: -

- DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen
- DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

#### **2.3.4 Allgemeines**

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme herzustellen.

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.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

#### **2.3.5 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Flächen sind gemäß der Darstellung des Bebauungsplans zu begrünen bzw. als Grünfläche zu unterhalten.

Die Übergangssituation zur freien Landschaft wird mit privaten und öffentlichen Grünflächen gestaltet, der mit Obstbaumhochstämmen und Heckengruppen bepflanzt wird.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie im Umweltbericht dargestellt vorzunehmen. Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Festlegung der Ziele und Maßnahmen ist den Erläuterungen im Umweltbericht zu entnehmen.

Die Rasen- bzw. Wiesenflächen in den öffentlichen Grünflächen und dem Straßenbegleitgrün sind als Extensivgrün durch entsprechend angepasste Mahd mit Entfernung des Mähgutes so zu pflegen, dass der Blütenreichtum (Insektennahrungsfläche) gefördert wird.

#### **2.3.6 Private Grünflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgen (Pflanzarten siehe Gehölzliste). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, so-

weit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zu jedem Bauplan im Gewerbegebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

### 2.3.7 Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

#### Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

#### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rubus caesius	Kratzbeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rosa canina	Hunds-Rose		

#### Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

\* schwach giftig gemäß 'Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen' Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003  
 (\*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in 'Der von Ehren Katalog'

### 2.3.8 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, die nach den einschlägigen Regelungen geschützt sind. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

#### 2.3.8.1 Jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen

**1 V:** Baum- und Gehölzfällungen finden zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln statt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen dienen allgemein der Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt:

#### 2.3.8.2 Schutz der heimischen Insektenwelt

**2 V:** Bauarbeiten für öffentliche Infrastrukturen (Straßen, Wege, Plätze) werden bei Tageslicht durchgeführt; auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden wird verzichtet (Insektenschutz etc.).

**3 V:** Aus Gründen des Artenschutzes werden künstliche Leuchtmittel öffentlicher Infrastrukturen für nachaktive Tiere so bemessen und ausgeführt, dass möglichst wenig Tiere angelockt werden. Die Lichtkegel der Leuchten werden nach unten, nicht in die freie

Landschaft oder im Nachthimmel gerichtet. Es werden geschlossene Leuchtkörper, wie zum Beispiel LED- oder Natriumhoch-/dampfdruck-Lampen, verwandt; kurzwelliges Licht mit geringen Anteilen an Wellenlängen von unter 800 nm wird gemieden. Es sind energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichtfarbe (Farbtemperatur höchstens 2.400 Kelvin) einzusetzen.

### 2.3.9 Ausgleichsflächen

**4 A:** Anlage / Entwicklung einer Streuobstwiese auf artenreichem, mageren Extensivgrünland

**5 A:** Anlage / Entwicklung von Gebüsch / Hecken

**6 A:** Extensivierung / Entwicklung artenreiches Feuchtgrünland

Der Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf einer Fläche im Norden des Geltungsbereichs in der Größe von 6480 m<sup>2</sup> (Teilfläche des Flurstücks Nr. 984, Gmkg. Winklarn).

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese auf artenreichem, mageren Extensivgrünland, die Anlage und Entwicklung von Gehölzstrukturen (Hecken) und durch die Extensivierung und Entwicklung artenreichen Feuchtgrünlands mit extensiver Bewirtschaftung im Zusammenhang mit einem offenen Graben und einem naturnahen Regenrückhalteteich (Beschreibung siehe Pkt. 4.4 / Landschaftspflegerische Maßnahmen).

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der Erschließung spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Markt Winklarn kontrolliert die Einhaltung der Festsetzungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Bereits beim Grundstückskauf wird bei Vertragsabschluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

In der freien Landschaft ist gebietseigenes Material für Ansaaten und Pflanzungen zu verwenden (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Im Bauleitplanungsverfahren ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“, das dem Produktionsraum 5 „Südost- und Ostdeutsches Bergland“ entspricht, soweit erhältlich, zu beziehen. Gebietseigene (Laub-)Gehölze sind aus dem Vorkommens-Gebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu beziehen.

Die Erzeugergemeinschaft autochthoner Gehölze in Bayern bietet beispielsweise derartiges Gehölzmaterial an. Die Auswahl der Obstbaumsorten für die Ausgleichsfläche „4 A: Anlage einer Streuobstwiese auf artenreichem, mageren Extensivgrünland“ sollten in enger Abstimmung mit dem Kreisgartenamt erfolgen, um eine Standort- und Verwendungsbezogene Sortenwahl zu ermöglichen

Nach Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. Par. 17 Abs. 1 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie deren A/E-Maßnahmen durch die zulassende Behörde unmittelbar nach Erlass der Gestattung (Bescheid, Beschluss oder Satzung) an die Online-Datenbank „Ökoflächenkataster Bayern“ zu melden. Das gilt auch für Ausgleichs- und Ersatzflächen, die von Ökokonten abgebucht werden müssen. Für die ÖFK-Meldung von A/E-Flächen ist ein elektronischer Meldebogen entwickelt, der sämtliche Angaben enthält. Allen Meldungen sind die rechtskräftige Satzung, Lagepläne oder digitale Kartenausschnitte an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu übermitteln; Meldung per Post an: Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, D-95030 Hof/Saale, oder per E-Mail an [oefk@lfu.bayern.de](mailto:oefk@lfu.bayern.de)

## 3 HINWEISE

### 3.1 Wasserwirtschaftliche Belange / Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe des zu erwartenden Grundwasserstandes im Geltungsbereich ist nicht bekannt und kann unterschiedlich sein. Es wird deshalb empfohlen, vor Baubeginn Schürfgruben anzulegen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird verwiesen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Hiervor hat sich jeder Bauwerber selbst durch konstruktive Maßnahmen zu schützen. Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser können u.a. sein: z.B. entsprechende Geländemodellierung, angepasste Höhenlage der Gebäude / von Kellerlichtschächten.

Aufgrund der Hanglage ist ggf. mit wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu rechnen. Es wird allgemein empfohlen, Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern (z.B. entsprechende Geländemodellierung, entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen und Kellerlichtschächte etc.).

Eine Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswassers muss schadlos erfolgen.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignissen bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden. Es ist dann das System überlastet und eine schadlose Ableitung nicht möglich. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratsversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasserschutz- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link [www.bmub.bund.de/P3275/](http://www.bmub.bund.de/P3275/)) wird nachdrücklich hingewiesen.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet gilt:

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird; hier ist eine Flächenversiegelung zwingend vorzusehen.

Auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 18. Januar 2006 (GVBI S. 63, BayRS 753-1-4-UG), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2009 (GVBI S. 621) wird verwiesen.

### **Altlasten**

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **Abgrabungen / Auffüllungen**

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

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

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

### **Hinweise zum Bodenschutz**

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung der Bebauung und Erschließung soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und ggf. Zufuhr von Fremdmaterial aufzustellen.

### **Hinweise zum Schallschutz**

Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. Da sie auch in der schalltechnisch kritischen Nachtzeit laufen, muss auf die Einhaltung der Nachtzeit-Immissionsrichtwertes der TA Lärm abgestellt werden. Dieser beträgt in allgemeinen Wohngebieten 40 dB(A), gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von benachbarten schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer...) bzw. bei noch nicht bebauten Grundstücken gemessen an der Baugrenze.

Das Landesamt für Umwelt hat sich mit der Problematik befasst und eine Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Wärmepumpen herausgegeben. (vgl. [https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/))

### **Hinweise zur Staatsstraße**

Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2152 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Winklarn mind. 20m betragen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ( $H > 1\text{m}$ ) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2152 sind nicht zulässig.

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt der Markt. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

### **Hinweis zu Landwirtschaft**

Es ist mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf angrenzenden Flächen wie Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen im Bebauungsgebiet zu rechnen. Beim Anwesen „Bahnhofstraße 54, 92559 Winklarn“ findet seit 2012 keine Viehhaltung mehr statt.

## **3.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein flächiges Bodendenkmal.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen daher unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

### 3.3 Abfallwirtschaft

Für den vom Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind am Abholungs- tag an die Einmündung der Stichstraße zu verbringen.

### 3.4 Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen (Artenschutz)

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

#### (1) Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Falls große Glasfenster oder -fronten entstehen, sind die anschließend beigefügten Hinweise zur Vermeidung von Vogelanflug an den Glasfronten zu berücksichtigen. Idealerweise kann durch eine Kombination von Maßnahmen eine gute Vermeidungswirkung erreicht werden (z.B. Innengestaltung der Räume mit großen Glasfronten, Muster auf den Gläsern, Entspiegelung der Gläser, Bepflanzung vor den Fenstern u.a.).

Gute Maßnahmen mit Praxisbezug sind bei der Vogelwarte Schweiz beschrieben:

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/> oder

[https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid\\_2012\\_voegel\\_glas\\_licht\\_de.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf)

Weitere Hinweise beim Bayerischen Landesamt für Umwelt:

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

#### (2) Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen aus Holzbeton einbauen oder anbringen. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

## 4 UMWELTBERICHT

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen. Der Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen wird darin dokumentiert und bildet damit die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen.

Dabei umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Winklarn stellt den Bebauungsplan `Am Sandbergl` für ein allgemeines Wohngebiet auf. Es wird ein bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet bebaubarer Bereich von 0,60 ha durch die Neuausweisung eines allgemeinen Baugebietes von 1,54 ha erweitert und teilweise umgewidmet. Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Winklarn. Für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans wird eine Veränderung durch der verkehrlichen Erschließung vorgenommen. Das Maß der Bebauung richtet sich nach der dargestellten Grundflächenzahl (GRZ) im WA-Gebiet 0,3 oder in einer Teilfläche 0,5 bzw. im eingeschränkten GE-Gebiet mit 0,8. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Straße, welche von der `Frauensteinstraße` abzweigt.

### 4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze oder die Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dezember 2021, durchgeführt. Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

### 4.1.3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen abgeleitet aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan sind in der Begründung unter Pkt. 1.3 angeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist neben dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine Fläche für die Landwirtschaft mit der Konkretisierung „Wiese und Weide, intensiv“ aus. Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Am Sandbergl` geändert.

Zu Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung, sowie zur Standortwahl sei hier auf die Unterlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Aktuell sind die Flächen landwirtschaftlich oder als Pferdekoppel genutzt.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die von der vorliegenden Bebauungsplanung betroffenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich als Grünland, in einer kleinen Teilfläche als Acker oder als Pferdekoppel genutzt. Die angrenzenden Bereiche sind nach Südosten ein Allgemeines Wohngebiet, nach Südosten und Westen Straßenverkehrsflächen mit Nebenflächen, nach Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die bestehende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) im Südwesten (Flur-Nr. 978/10, 978/11), eine Streuobstwiese (Flur-Nr. 984/2, Teilfläche) und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden, Norden und Osten (Flur-Nr. 984/3, 987, 1005, 991, 992, 992/2) sowie eine gewerblich genutzte Fläche im Südosten (Flur-Nr. 997/2) sowie die beiden Verkehrsflächen Frauensteinstraße und Staatsstraße St 2152 bzw. den Radweg (Flur-Nr. 1065/1, 1030/14).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,82 ha. Davon waren bisher im Bebauungsplan `Schlegelwiesen` bereits 0,6 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und bebaubar. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen umfasst 1,36 ha mit ca. 0,19 ha neuer Verkehrsfläche (zusammen: 1,54 ha). Es werden als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche 0,68 ha ausgewiesen.

## **4.2 Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientiert sich an den Wirkungen des Vorhabens, welche erheblich und nachhaltig die Umwelt beeinträchtigen können. Der Untersuchungsraum berücksichtigt die Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens und die Empfindlichkeiten des Schutzgutes. Daher ist der Erfassungsraum für das jeweilige Schutzgut nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

### **4.2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

#### **Beschreibung**

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt nördlich von Winklarn im Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Im Plangebiet bestehen Nutzungsansprüche vorwiegend durch die Landwirtschaft. Ein viehloser Landwirtschaftsbetrieb liegt ca. 150 m weiter nördlich.

Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr der Staatsstraße St 2152 (Verkehrslärm) sind in gewissem Umfang vorhanden (Entfernung ca. 15 m westlich).

Vorbelastungen aus angrenzenden Nutzungen wie der Landwirtschaft mit möglichen Geruchsemissionen sind ebenfalls vorhanden. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Beim Anwesen „Bahnhofstraße 54, 92559 Winklarn“ findet seit 2012 keine Viehhaltung mehr statt.

Die überplante Fläche hat für die örtliche sowie für die übergeordnete Erholung bisher keine erkennbare Funktion.

#### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Erschließungsstraße entwickelt. Die Flächen waren bisher landwirtschaftlich oder zur Pferdehaltung genutzt. Insofern erhöhen sich gegenüber der derzeitigen tatsächlichen Nutzung die Emissionen, welche vom Gebiet ausgehen (etwas erhöhte Verkehrsbelastung durch das neue Wohngebiet).

Die Belastungen durch die Landwirtschaft von den umgebenden Flächen bleiben erhalten.

Im Gebiet mit der gewerblichen Nutzung ist insgesamt von einem Anstieg der Emissionen auszugehen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die

Lärmimmissionen aus dem Plangebiet die Orientierungswerte der DIN18005-1 einhalten. Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags noch nachts überschreiten. Der Gutachter kam bei der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an allen gewählten Immissionspunkten der angrenzenden Wohngebäude eingehalten werden.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwertanteile, die sich aus dem Emissionskontingent ergeben, an den Immissionspunkten eingehalten werden. Dies lässt sich durch eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. der Schallquellen realisieren. Deshalb wurde für die beiden Parzellen eine Teilung in die beiden Teile W1 und W2 vorgenommen.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise im Bereich West W1 (westlicher Anteil der Parzellen 1 und 2) zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen. Im Bereich W2 (östlicher Anteil der Parzellen 1 und 2) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagergebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ein rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der zugeteilten Kontingente ist erforderlich. (vgl. Schallgutachten, Nr. 71.13.1079, vom 28.02.2013; ifb EIGENSCHENK)

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH, 21.02.2024) wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb der neugeplanten Bauparzellen durch die Staatsstraße St 2152 und die südöstlich gelegenen Gewerbeflächen bzw. -betriebe hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) genannten Orientierungswerten, den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms soll auf den Parzellen 13 bis 18 eine grundrissorientierte Planung erfolgen. An den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

Im Gegensatz zu Tagaufenthaltsräumen müssen Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, zusätzlich mit schalldämmten Belüftungssystemen ausgestattet werden. Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite, welche nicht von Überschreitungen betroffen ist, sichergestellt ist.

Aufgrund des Gewerbelärms hat zudem auf Parzelle 7 eine grundrissorientierte Planung zu erfolgen. In den von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen sind keine Immissionsorte nach TA Lärm anzuordnen. Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu

schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden oder gegebenenfalls als Festverglasung auszuführen.

Insgesamt sind die Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  auszuführen. Demnach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB(A)}$  einzuhalten (vgl. Parzellen 3 bis 12 und 19 bis 24). Davon abweichende parzellenspezifischen Anforderungen (höhere Schalldämm-Maße) sind der der Tabelle 1 zu entnehmen.

Gemäß der DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um  $5 \text{ dB(A)}$  abgemindert werden.

Es wird empfohlen die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume in Wohnungen größer oder gleich  $61 \text{ dB(A)}$  bzw. für Büroräume größer oder gleich  $66 \text{ dB(A)}$  beträgt. Dies trifft auf die Parzellen 1 und 2 sowie 13 bis 18 zu.

Es sind bei Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Durch eine im Verhältnis zum bestehenden Verkehr geringfügige Erhöhung des Verkehrs im Umfeld des geplanten Gebietes kann eine nachteilige Auswirkung in Form von Lärm entstehen. Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

#### **Gesamtsituation:**

Es sind bei Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

## **4.2.2 Landschaft / Erholung**

### **Beschreibung**

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum 'Vorderer Oberpfälzer Wald' in der Untereinheit 'Winklerner Becken'. "Die Winklerner Beckenlandschaft ist geprägt durch die unregelmäßig verteilten Hügel und kleineren Bergkuppen, die Höhen bis zu rund 600 Meter

ü. NN erreichen. Es sind durch Verwitterung herauspräparierte Härtlinge aus Serpentin oder Gneis, wie z. B. Galgenberg, Kalvarienberg, Hasenbügerl und Gleisberg. Zwischen den Kuppen sind mehrere kleine Täler der zahlreichen Fließgewässer eingeschaltet."

(vgl. Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Fetsch, Lösch & Partner, 2006, S. 18)

Der Landschaftsraum des Bearbeitungsgebietes ist durch die flache Hanglage hin zum Talbereich geprägt.

Prägend ist neben den mittelgroßen, landwirtschaftlichen Flächen (v.a. Grünland) die relative Häufung von Strukturen wie Weiher, Gebüsche oder Feldgehölze. Als prägende Ortsrandstruktur ist der Streuobstgarten anzuführen. Dieser wird von der Neuausweisung ausgespart und dauerhaft erhalten.

Wegen der eher offenen, nach Norden und Osten exponierten Lage ist von einer mittleren Fernwirkung des überplanten Bereiches auszugehen. Die Fernwirkung wird durch den Erhalt der abschirmenden Gehölzstrukturen insbesondere nach Südosten deutlich vermindert. Die bestehende Bebauung am Ortsrand ist durch heterogene Strukturen der Bebauung sowie durch Grünstrukturen wie Obstgärten und Gehölzbestände geprägt.

Als neue, nicht landschaftstypische Struktur in der Ortsrandlage kann der Baukörper der gewerblich genutzten Fläche abgelesen werden, wobei durch eine gute Eingrünung der relativ große Baukörper in das Landschaftsbild integriert worden ist.

Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion im Sinne der klassischen Erholungsnutzung (Aussichtspunkt oder dergleichen). Vorhandene Wanderwege werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die von vorliegender Planung betroffene Fläche weist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland oder als sonstige Nutzung als Pferdekoppel eine bedingt naturnahe Struktur auf, welche daneben am Rand durch vorhandenen Gehölze und die Gehölzstruktur am ehem. Fischweiher geprägt ist.

### **Auswirkungen**

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Erweiterung der Ortslage dar. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in überwiegend offener Lage neben kleinflächig hoch bis mittel bedeutenden Gehölzstrukturen (Feuchtgebüsch) überbaut, dabei werden abschirmende Gehölzstrukturen entlang der Frauensteinstraße überwiegend erhalten.

Entlang der Straßen werden Grünstreifen mit Bäumen und im Norden wird eine großflächige Grünstruktur zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Die Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Eine das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der Abschirmung durch die neue Ortsrandstruktur nicht erkannt werden. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauungsplanung mit nachfolgender Bebauung bei Einhalten der Gestaltungsstrukturen wie Streuobstwiese, Gehölzstrukturen und Durchgrünung im Gebiet gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### 4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Natürliche Grundlage für den Planungsraum:

##### ■ Naturraum

aus Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern

(FIS-Natur Online (FIN-web):

Haupteinheit (nach Ssymank):	D63 -	Oberpfälzer u. Bayerischer Wald
Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et. al.):	401 -	Vorderer Oberpfälzer Wald
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	401-B	Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken
Vorkommensgebiet gebietseigene Gehölze:		3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut:		19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald

#### Beschreibung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist im überwiegenden Anteil geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland. Es handelt sich vorwiegend um artenarmes Intensivgrünland (G11), das durch häufige Schnitte geprägt ist und v.a. Gräser und wenige, blühende Kräuterarten aufweist. Dies führt zur Einordnung als für den Naturhaushalt gering bedeutende Fläche.

Eine Teilfläche im Westen ist als Acker intensiv bewirtschaftet (A11) und somit ebenfalls als für den Naturhaushalt gering bedeutende Fläche eingestuft.

Die südöstliche Teilfläche der Flur-Nr. 978 wird als Koppel für Pferdehaltung oder als Longierfläche genutzt. Bei der Pferdeweide ist ein für Wirtschaftsgrünland durchschnittlicher Artenreichtum bei mittlerer bis hoher Nährstoffausstattung festzustellen. Die Vegetation setzt sich aus relativ wenigen und allgemein häufigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt geringe bis mittlere Bedeutung auf. Diese Flächen werden im Bestandsplan als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dargestellt (G211). Weniger intensiv genutzte Anteile sind als artenarmes Extensivgrünland (G213) erfasst. Hier sind neben verschiedenen Grasarten (Knäuelgras – *Dactylis glomerata*, Wiesen-Fuchsschwanz – *Alopecurus pratensis*, Wiesenlieschgras – *Phleum pratense*, Glatthafer - *Arrhenatherum elatius*) wenige Krautarten vertreten.

Entlang der Frauensteinstraße haben sich Gehölzbestände entwickelt. Es handelt sich dabei um Baumhecken, die v.a. von ca. 40 bis 50-jährigen, verschiedenen Obstbaumhochstämmen, Wildobstarten dominiert werden, daneben sind jüngere Stiel-Eichen (*Quercus robur*) eingestreut. Die Strauchschicht ist bei der ortsnahen Fläche nur lückig ausgebildet, während der nördliche Heckenabschnitt eine deutlich ausgeprägte, vorgelagerte Strauchschicht aufweist. Allgemein sind Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus ssp.*), Hunde-Rose (*Rosa canina*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) bestandsbildend. Übergänge zu Altgrasbeständen werden in Teilflächen von Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) dominiert. Vereinzelt sind Gartenflüchtlinge wie Flieder (*Syringa vulgaris*) oder Schneebeere (*Symphoricarpos*) festzustellen. Diese Heckenabschnitte werden als Gebüsche nährstoffreicher Standorte (B116) erfasst und besitzen für den Naturhaushalt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Übergangsbereiche des Gehölzbestandes zur Straße hin sind als mesotrophe, in Teilen eutrophe Altgrasbestände anzusprechen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und der Einträge aus der Landwirtschaft

nicht den Kriterien der Biotopkartierung. Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern erfasst und beschrieben.

Der kleine, nicht ständig wasserführende Graben am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs (zwischen Fl-Nr. 977/2 und 992) weist neben Sauergräsern Sämlinge von Weiden auf. Dieser sehr schmale, mittel bedeutende Bestand liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist von der Überbauung nicht betroffen. Die Wiesenfläche im Nordosten des Planungsgebiets im Bereich der Flur-Nr. 984 fällt nach Nordosten zu einem weiteren Graben hin ab, der weiter östlich außerhalb des Planungs-bereichs mit dem vorgenannten Graben zusammenfließt und die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Südosten quert. Entlang dieser Grabenstruktur sind Seggen punktuell als schmaler Streifen vorhanden.

Eine vernässte Teilfläche innerhalb der Wirtschaftswiese wird nur sporadisch gemäht und wird v.a. von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) dominiert. Im Kartierungszeitraum vom Frühjahr bis in den Herbst des Jahres 2022 lag sie brach. Diese feuchte bis nasse, artenreiche Hochstaudenflur (K133) ist als Fläche nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG zu bewerten. Sie ist in der Biotopkartierung Bayern nicht erfasst, entspricht jedoch dem Biotop-typ GH00BK feuchte und nasse Hochstaudenflur.

Weiter oberhalb der flachen Mulde in der Wirtschaftswiese ist ein ehemals als Fischweiher genutzter zugewachsener Teich in Resten vorhanden. Eine durchgehende Wasserfläche konnte im Mai 2022 nicht festgestellt werden, vermutlich ist der Damm undicht oder der nicht mehr erkennbare Mönch geöffnet. Lediglich kleinere Wasserlachen waren in der stark mit Laubstreu angefüllten Mulde vorhanden. Der ganze Weiher ist von außen mit Gehölzen zugewachsen. Bestandsbildend sind Weiden (*Grau- und Sal-Weide – Salix cinerea, Salix caprea*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Dieses Gehölz ist ein Sumpfgewächs (B113) bzw. nach Bay. Biotopkartierung ein Feuchtgewächs (WG00BK) und als solche als Fläche nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG zu bewerten. Im Unterwuchs waren Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudocorus*), Breitblättriger Rohrkolben (*Thypha latifolia*) und Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*) vorhanden. Zum Vorkommen von möglichen Amphibien siehe Abschnitt Tiere. Dieser Vegetationsbestand weist eine hohe Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt auf.

Bei der Erschließung und Bebauung wird dieser Gehölzbestand vollständig entfernt. Er kann nicht erhalten werden. Es waren zur Bebauung im Vorfeld mehrere Varianten geprüft worden, die an der Durchführbarkeit wegen straßenbaurechtlicher Erfordernisse (Linksabbiegespur bei Erschließung von der Staatsstraße aus) oder der mangelnden Abgabebereitschaft von betroffenen Eigentümern (Varianten mit Lage des Baugebiets deutlich näher am nordwestlichen Ortsrand) gescheitert sind. Die vorliegende Variante der Bebauung stellt nach durchgeführter Alternativenprüfung die Lösung dar, welche ohne langwierige juristische Auseinandersetzungen zum Erwerb der Flächen, technisch durchführbar und wirtschaftlich vertretbar ist. Bei der vorliegenden Straßenführung ist die Rodung des Bestands auch aus dem Grund geboten, dass beim Aussparen dieser Fläche der langfristige Erhalt nicht hinreichend wahrscheinlich wäre. Das Heranrücken der Bebauung und der Versiegelung von Teilbereichen würde den Gehölzbestand langfristig verändern, da veränderte Standortbedingungen wie ein trockenerer Standort mit Beeinträchtigungen aus der Bebauung vorherrschen werden. Insofern ist die Beanspruchung des Bestandes nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG auch insbesondere deshalb möglich, da dieser Bestand in räumlicher Nähe ausgeglichen werden kann (Wiederherstellbarkeit). Die verbindlich festgesetzte Ausgleichsmaßnahme sowie die Prognose zur Entwicklung ergeben die Feststellung, dass damit ein Ausgleich des Lebensraumverlustes durch das geplante Baugebiet

im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erreicht wird. Damit ist auch die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Verbot des BNatSchG für eine Überbauung gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gegeben.

Eine nach § 30 Abs. 2 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG geschützte (Biotop-)Flächen ist im Bearbeitungsgebiet vorhanden und von der Bebauung betroffen. Diese wurde laut Bestimmungsschlüssel (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020) dem Typ 'Sumpfbüsch' nach Tafel 17 zugeordnet. Für diese Fläche wird die Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beantragt. Die überbaute, geschützte Biotopfläche, kann mit der Anlage und Entwicklung der Gehölzstruktur am Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Nachbarschaft im Sinne des Art. 23 Nr. 3 BayNatSchG ausgeglichen werden.

Wegen der innerörtlichen Lage und der aktuellen Vegetationsausprägung fallen die Einzelbäume und der Gehölzbestand im Südostteil des Planungsbereiches (entlang der Frauensteinstraße) nicht unter den Schutz nach § 39 Abs. 5 BNatSchG beziehungsweise Art. 16 Abs. 1 - 5 BayNatSchG. Die Fällungen müssen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorgenommen werden. Für die Fällung der Gehölze wird daher die Ausnahmeregelungen nach § 30 Abs. 4 BNatSchG oder Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht in Anspruch genommen.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Für die Tierwelt wurde anhand von zwei Ortsbegehungen am 19.06.2021 und am 20.05.2022 eine Beurteilung vorgenommen (siehe Artenschutzbeitrag unten). Auf Grund der intensiven Nutzung und unter Berücksichtigung der bestehenden Störungen durch die Straßen und anschließende Wohnbebauung (Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht) ist der Bereich insbesondere für empfindliche Arten der Fauna als vorbelastet sowie als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Anzunehmen sind in geringem Umfang siedlungsadaptierte Arten, insbesondere häufige und allgemein verbreitete Vogelarten (wie die Amsel), welche die benachbarten Grünstrukturen oder teilweise die Gärten als Lebensraum haben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine geringe, in einem Teil eine mittlere sowie in einem geringen Umfang auch hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Planung in geringem Umfang betroffen, können jedoch ausgeglichen werden.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die Schädigungen bzw. Störungen von Tier- und Pflanzenarten gemindert oder vermieden. Unter Pkt. 2.2.3, 2.3.2, 2.3.3 und 2.3.8 der Festsetzungen sowie in 3.4 der Hinweise sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt. (sockellose Zäune, insektenverträgliche Beleuchtung, Schutz von Vögeln in Bezug auf große Glasscheiben, Vermeidung von Bodenversiegelung, Versickerung).

### **Auswirkungen:**

Durch die Bauleitplanung werden gering bedeutende, in kleinen Teilen mittel bis hoch bedeutende Biotop- und Nutzungsstrukturen überbaut und umgeformt. Diese Flächen verlieren ihre Lebensraumfunktion weitgehend. Teilflächen werden versiegelt und somit vollständig dem bisherigen Artenspektrum als Lebensraum entzogen.

Die Betroffenheit ist wegen der Bestandswerte in den überwiegenden Anteilen gering, auf Teilflächen mittel bedeutend einzustufen. Besonders bedeutende oder nur in langen Entwicklungszeiträumen entstandene Lebensraumstrukturen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche treten nicht ein.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt ist die mögliche Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Dazu erfolgte

- (1) eine Überprüfung der sehr kleinflächigen und niedrigen Gehölzbestände des Planungsareals auf Brutvögel, Baumhöhlen und Baumquartiere für Fledermäuse
- (2) eine Überprüfung des Planungsareals auf Vorkommen von Amphibien
- (3) die Definition von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Abschnitte 2.3.8 und 2.3.9)

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

Das zu prüfende Artenspektrum ergab sich aus der Kleinflächigkeit, der weitgehend intensiven Nutzung sowie der geringen Ausstattung mit Strukturen im Planungsgebiet und umfasst die Brutvögel, Baumquartiere und Amphibien.

### **Wirkungen / Wirkprozesse**

Anlagenbedingte Auswirkungen sind die Überbauung von intensivgenutzten Ackerflächen, Grünland und Pferdeweiden (teils mäßig intensiv genutzt) und eines Feuchtgebüsches sowie eines straßenbegleitenden Gehölzbestands mit standortheimischen Arten mittlerer Ausprägung.

Während der Bauphase sind Störungen in Form von Lärm und durch Bodenerschütterungen zu erwarten. Diese Störungen in der Bauphase können Arten vertreiben. In der Regel kann bei ausreichenden Ausweichlebensräumen, wie im vorliegenden Fall, erwartet werden, dass nach Beendigung des Baubetriebes die Arten die angrenzenden Flächen in relativ kurzer Zeit wieder besiedeln werden.

Die Auswirkungen sind räumlich und zeitlich eng begrenzt. Empfindliche Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung und der Vorbelastung nicht zu erwarten.

## Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorkehrungen zur Vermeidung sind in den Abschnitten 2.3.8 und 2.3.9 aufgeführt. Damit werden Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vermieden oder gemindert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

## Betroffenheit der Arten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

### **Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

### **Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

### **Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):**

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

## Säugetiere

Im Bearbeitungsraum sind von den streng geschützten Säugetierarten nur Fledermäuse relevant. Erfahrungsgemäß kommen in kleineren Ortschaften einige Fledermausarten vor: Nord- und Zwergfledermaus, Breitflügel-, Rauhaut- und Zweifarbfledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus sowie das Braune Langohr und mitunter der Große Abendsegler.

Alle Arten nutzen Quartiere in Gebäuden, der Große Abendsegler allerdings bevorzugt in Bäumen. Grundsätzlich können alle potenziell vorkommenden Fledermausarten auch Quartiere oder Tagesverstecke in Bäumen aufsuchen.

Daher wurde der vorhandene Baumbestand an der Frauensteinstraße sowie im Feuchtgebüsch auf (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse untersucht (Baumhöhlen, Baumspalten, Risse, hohle Bäume, abgeplatzte Rinde und ähnliches). Die Bäume wurden vom Boden auf entsprechende Strukturen in Augenschein genommen.

Die kleinen und jungen Gehölze im Feuchtgebüsch können aufgrund ihrer Stammformen und des jungen Alters und der geringen Stammdurchmesser (< 15 cm) keine solchen Strukturen aufweisen.

Im untersuchten Baumbestand an der Frauensteinstraße wurden keine potenziell geeigneten Verstecke oder Quartiere festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere in Bäumen im gesamten Planungsbereich.

Eine indirekte Beeinträchtigung der angrenzenden Strukturen und Gehölze durch die Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden. Die in Ortschaften lebenden Fledermäuse jagen eben gerade in Gärten, den Gehölzen oder entlang der Gebäude. Auf längere Sicht können Gebäude Verstecke und Quartiere für Fledermäuse bieten. Eine relevante Beeinträchtigung durch Störungen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Verluste und Beeinträchtigungen von Jagdlebensräumen werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Die Überbauung des kleinen Gehölzbestandes hat wegen der hohen Begrünungsdichte keine erhebliche Beeinflussung der Eignung des Jagdlebensraums zur Folge. Sofern die Gärten einigermaßen mit Gehölzen bepflanzt werden, verschlechtert sich die Nahrungssituation für die Fledermäuse nicht. Durch die Ausgleichsmaßnahmen **4A** „Anlage/Entwicklung einer Streuobstwiese auf artenreichem, mageren Extensivgrünland“, **5A** „Anlage / Entwicklung von Gebüsch / Hecken“ und **6A** „Extensivierung /Entwicklung artenreiches Feuchtgrünland“ ergibt sich grundsätzlich eine Verbesserung der Nahrungssituation für Fledermäuse

### **Schlussfolgerung für Säugetiere**

Streng geschützte Säugetierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **Vögel**

Die vereinfachte Erfassung von Vogelarten erfolgte am 19.06.2021 und am 20.05.2022. Aufgrund der geringen Anteile mit Gehölzen sind die Brutvögel im Planungsgebiet einfach zu erfassen.

Bäume mit funktionsfähigen Höhlen bzw. dauerhaft besetzte Horste von Raben-, Tag- und Nachtgreifvögel sind nicht vorhanden.

Für bodenbrütende Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wachtel) ist das Areal wegen seiner Lage am Ortsrand nicht geeignet, da diese Arten relativ offene und übersichtliche Brutgebiete benötigen. Zudem ist das intensiv genutzte Grünland grundsätzlich als Brutplatz weitgehend ungeeignet.

Der junge Baumbestand und die niedrigen Gehölze entlang der Frauensteinstraße sowie im Feuchtgebüsch (zusammen ca. 580 m<sup>2</sup>) können vereinzelt Brutplätze von Vogelarten aufweisen, wie sie innerhalb von Ortschaften regelmäßig auftreten. Dabei handelt es sich um allgemein häufige Arten wie Amsel, Heckenbraunelle, Garten- und Mönchsgrasmücke, Fitis (Feuchtgebüsch) oder Grünfink, Girlitz und Türkentaube u.a. Da Baumhöhlen oder Baumspalten nicht vorhanden sind, fehlen Höhlenbrüter wie Blau- oder Kohlmeise.

Die Entfernung der Bäume und einiger Sträucher bedeutet den Verlust von null bis zu ca. sechs Brutplätzen solcher Vogelarten über alle Arten zusammen. Durch die Anlage der Streuobstwiese und die weiteren Ausgleichsmaßnahmen (siehe 4A, 5A und 6A), die Garten-

gestaltung in den neuen Hausgärten sowie die Pflanzung von Bäumen an den Straßen entstehen deutlich mehr Gehölze, so dass die Gehölzverluste und damit die Brutplatzverluste mehrfach aufgewogen werden.

Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und der Ausgleichs-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

### **Schlussfolgerung für Vögel**

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **Reptilien**

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumstrukturen (besonnte Saumstrukturen mit offenen Bodenflächen, magere Altgrasbestände). Das Intensivgrünland und die Pferdekoppeln sind für diese Art nicht geeignet. Die kleinen Altgrasbestände sind insgesamt zu hochwüchsig und zu dicht für diese Art.

Streng geschützte Reptilienarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **Amphibien**

Der kleine Weiher auf dem Flurstück 984, Gmkg. Winklarn, wurde am 19.06.2021 und am 20.05.2022 auf Vorkommen von Amphibien überprüft. Dies erfolgte durch Suche nach Larven und erwachsenen Tiere mit Hilfe eines Keschers sowie durch Ausleuchten des Wassers am Abend mit einer starken Taschenlampe.

Wegen des dichten Feuchtgebüsches, das den kleinen Weiher komplett einschließt und nahezu vollständig überdeckt, befindet sich sehr viel Laubstreu in der Mulde. Besonnte Abschnitte des Gewässers sind winzig. Wegen des Schattenwurfs der sehr dichten Gehölze erreichen Sonnenstrahlen im Laufe eines Tages kaum die Wasseroberfläche. Das Wasser stand an beiden Terminen nur wenige Zentimeter hoch in den tiefsten Stellen der Mulde. Es ist davon auszugehen, dass das Gewässer in manchen Jahren auch vollständig trockenfällt.

Kleine Stillgewässer im Naturraum werden nicht selten von Erdkröte, Gras- und Wasserfrosch sowie Berg- und Teichmolch zur Fortpflanzung aufgesucht. Gut besonnte und fischarme Gewässer können auf vom streng geschützten Laubfrosch genutzt werden. In diesem Gewässer wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Amphibien gefunden.

Neben den ungünstigen Bedingungen am Gewässer sind auch die umgebenden Landlebensräume (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, nur wenige und kleinflächige Gehölze) kaum geeignet, um stabilen Populationen von Amphibien als Basis zu dienen.

Streng geschützte Amphibienarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Zuge der Maßnahmen 4A, 5A und 6A entwickeln sich mittelfristig günstigere Landlebensräume. Die Maßnahme 6A beinhaltet auch die Anlage eines Rückhaltebeckens, so dass für Amphibien eine besseres, potenzielles Laichgewässer entstehen wird.

**Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** sind im Planungsgebiet auszuschließen, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt. Im Einzelnen:

#### **Fische**

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

#### **Tagfalter / Nachtfalter / Libellen / Käfer / Weichtiere**

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Bearbeitungsgebiet.

#### **Gutachterliches Fazit**

Die Überprüfung der Situation der Brutvogelarten und die Prognose der Erhaltungszustände bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergaben, dass bei keiner europäischen Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie Tatbestände nach § 44 Abs.1 Nrn.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG erfüllt werden. Für die im Untersuchungsraum auftretenden oder potenziell auftretenden Arten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich so gering, dass die ökologische Funktionalität der betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Eine ausnahmsweise Zulassung der Planung ist nicht erforderlich. Es ist daher auch nicht notwendig, standörtliche oder technische Alternativen aus Gründen des Artenschutzes zu prüfen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen Umgebung nicht vorhanden.

#### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind überwiegend gering bedeutende Flächen, in geringem Umfang eine mittel sowie eine kleine mittel bis hoch bedeutende Fläche betroffen, so dass in der Zusammenschau geringe bis mittlere Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind. Diese können vollständig ausgeglichen werden.

#### 4.2.4 Schutzgut Boden / Fläche

##### Beschreibung

Die Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Oberviechtach` für den überwiegenden Bearbeitungsraum Biotit-Plagioklar-Zeilengneis, im Südosten in einem schmalen Streifen unterbrochen von Cordierit-Fleckeaploid, sowie Hanglehme und Fließerde im nordöstlichen Teil dar. (vgl. Geologische Karte von Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6540 Oberviechtach, 1959)

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de) zeigt für das überwiegende Bearbeitungsgebiet Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Im tiefer liegenden Bereich östlich des ehemaligen Fischteichs werden Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-) Grussand (Granit oder Gneis) dargestellt

Die Bodenschätzungskarte 1:25.000 weist als Bodenart stark lehmige Sande (LS5V) als Ackerstandorte mit mittlerer bis schlechter Zustandsstufe, Verwitterungsboden aus. Die Grünlandflächen werden als Lehme mit mittlerer Zustandsstufe ausgewiesen. (vgl. Umweltatlas Boden; www.umweltatlas.bayern.de)

Die Ackerzahl beträgt 34 (Bodenzahl 43) und die Grünlandzahl 37 (Grünlandgrundzahl 39).

##### Bodenfunktionen (Angaben aus Umweltatlas Bayern - Boden)

###### Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung

(vgl. Tabelle 1/10, S. 31 in: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bay. Geologisches Landesamt / LfU, 2003)

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, und Bodenorganismen  
(Lebensraumfunktion)

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)

UG: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

UG (NO): Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss

Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

UG: sehr hoch bis hoch

- Rückhaltevermögen des Bodens

UG: sehr gering (gering im NO) für Cadmium  
mittel für Chrom  
gering für Cobalt  
hoch für Eisen  
gering (im NO mittel) für Kupfer, Mangan, Nickel  
mittel (im NO hoch) für Quecksilber, Aluminium, Blei  
gering für Zink

- Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden

UG: gering

- Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Fläche ist nicht bewertet

- Potenzielle Erosionsgefährdung

Fläche ist nicht bewertet

UG = Untersuchungsgebiet UG (NO) = Untersuchungsgebiet (nordöstlicher Teil/Talbereich)

Die betroffenen Böden werden hinsichtlich ihrer Archivfunktion wegen des Vorkommens im Gemeindegebiet von Winklarn als weit verbreitet eingestuft.

Zu archäologischen Bodenfunden bzw. zu Bodendenkmälern ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bodendenkmal zu vermuten.

Es ergibt sich insgesamt eine Einstufung der betroffenen Bodenfunktionen mit mittlerem - in Teilen sehr hoher - aber auch geringer Funktionserfüllung. Die hohen bzw. geringe Funktion werden bei regionaler Beurteilung relativiert, als die betroffenen Funktionen im Gemeindegebiet bzw. im Umfeld des Bebauungsplans verbreitet vorkommen wie die häufig als geringe natürliche Ertragsfähigkeit regional bewertet höher einzuschätzen ist.

Demnach sind bei den Bodenfunktionen mittlere Bewertungen kennzeichnend. Die hohe Bewertung beim Rückhaltevermögen des Bodens in Bezug auf Eisen korreliert jedoch nicht mit einer hohen Eingriffsempfindlichkeit. Damit ist insgesamt von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Im Bereich der künftig versiegelten wie auch teilweise bei überbauten Flächen werden die natürlicherweise gebildeten Böden in ihrem Aufbau teils irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Ertragsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Auf den unversiegelten Grünflächen ist eine teilweise Funktionserfüllung noch möglich.

Durch die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt. Dabei ist jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkung reduziert. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Fläche durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der durch die Festsetzungen jedoch vor Vernichtung und Vergeudung geschützt wird. Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser).

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

### **Schutzgut Fläche**

#### **Beschreibung**

Die vom Bebauungsplan überplanten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Dabei ist ein Teil der Grünlandfläche derzeit als Weide bzw. Longierfläche für Pferde belegt. Die Fläche eines ehemaligen Fischteichs ist durch Gehölze

überwachsen. Im Südwesten liegt ein Wirtschaftsweg, der teilweise versiegelt und zum Teil befestigt ist.

### **Auswirkungen**

Vorhabenbedingt werden ca. 2,1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Bauflächen für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung, sowie durch Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Davon waren im bestehenden Gewerbegebiet bereits 0,6 ha beplant. Ortsplanerisch wird der nördliche Ortsrand unter Ausdehnung in nördliche Richtung geschlossen. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Flächeneignung und der Verkehrsanbindung zur vorliegenden Entwicklung geeignet.

### **Ergebnis**

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **4.2.5 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich ist kein Gewässer vorhanden. Der ehemalige Fischweiher ist nicht mehr bespannt und durch Gehölze überwachsen. Die Nutzung ist seit über 40 Jahren aufgegeben. Lediglich in kleinerem Umfang bleiben Wasserlachen im anmoorigen Boden in Mulden oder Vertiefungen stehen.

Außerhalb des vom Geltungsbereich des Baugebiets beanspruchten Bereichs sind Gräben zur Entwässerung der Wirtschaftswiesen vorhanden, welche zeitweise trockenfallen. In Teilabschnitten sind diese offenbar verrohrt. Diese Gräben entwässern in Richtung Osten und nach Querung der Straße nach Windhals weiter in südöstlicher Richtung (Güldenweiher bzw. Kläranlage des Marktes Winklarn) zum Rodeckerbach – Rötzerbach in die Schwarzach. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Wassersensible Bereiche liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Vorhabens.

Zum Grundwasserflurabstand sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine Angaben vor. Ein relativ hoher Grundwasserstand ist anzunehmen. Es kann im Hangbereich auch Schichtenwasser angetroffen werden. Die Bauweise ist auf das Baugrundstück in Abhängigkeit vom Grundwasserflurabstand abzustimmen.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der versiegelten und verdichteten Flächen (Wegfläche). Hier ist die Grundwasserneubildung durch den verstärkten Abfluss an der Bodenoberfläche reduziert.

### **Auswirkungen**

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wie auch auf den Verkehrsflächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Oberflächengestaltung: versickerungsfähig, Empfehlung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### 4.2.6 Schutzgut Luft/Klima

##### **Beschreibung**

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C im Mittelbereich für Bayern. Die Niederschlagssumme (750-850 mm pro Jahr) steigt in den weiter östlich ansteigenden Lagen auf bis zu 1100 mm (Reichenstein) an. (vgl. Klimaatlas von Bayern, 1996)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die leichte Hanglage nach Osten hin mit landwirtschaftlicher Nutzung als untergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet zu werten. Von hier fließt Kaltluft nach Nordosten bzw. nach Osten in den tieferliegenden Talbereich ab. Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine geringe Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung ist jedoch von einer untergeordneten Belastung auszugehen, die ferner nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

##### **Auswirkungen**

Allgemein führt die Versiegelung von Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Kleinklimatisch betrachtet ist mit Veränderungen bei der Strahlung und dem Temperaturverlauf zu rechnen - erhöhte Wärmeabstrahlung bei erhöhter Aufheizung versiegelter Flächen und geringerer Abkühlung (nachts).

Es werden sich Luftaustauschprozesse u.a. auch wegen der Bebauung geringfügig reduzieren. Dies wird sich in erster Linie im Gebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die im weiteren Umfeld weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen vermindern die Auswirkungen wie erhöhte Temperaturschwankungen im Tagesverlauf.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

In Bezug auf die Schadstoffsituation in der Luft ist von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit auch der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Bei Einhaltung der rechtlich-öffentlichen Vorschriften (TA Luft und andere Verordnungen / Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen ausgehend von der auf Teilflächen möglichen gewerblichen Nutzung nicht zu befürchten.

##### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### **Beschreibung**

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler im Gebiet selbst vorhanden.

##### **Auswirkungen**

Eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern ist nicht erkennbar.

##### **Ergebnis:**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen dieses Schutzgut zu erkennen.

#### 4.2.8 Biologische Vielfalt

##### **Beschreibung:**

Allgemein ist das Untersuchungsgebiet wegen geringer bis mittlerer Standortvielfalt und damit zusammenhängend einem geringen bis mittlerem Artenpotenzial als naturschutzfachlich gering bis mittel bedeutend zu bewerten.

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Bereich ist für den Landschaftsraum als durchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Pflanzen-Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende bestehende Bebauung insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

##### **Auswirkungen:**

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt wird durch die vorgesehene Bebauung nicht erkannt.

##### **Ergebnis:**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

#### 4.2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Die Leistungsfähigkeit und Eignung des Schutzgutes Boden ist nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

#### 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden würden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet des Marktes Winklarn ist zur Deckung der anhaltenden Baulandnachfrage, zur Verhinderung von Abwanderung junger Bürger und zur Funktionserfüllung als Hauptort der Kommune erforderlich.

#### 4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### 4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

###### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Die bestehenden Gehölzstrukturen (Streuobstwiese, Gehölzstruktur entlang Frauensteinstraße) werden überwiegend erhalten. Die Erhaltung der Eingrünung bewirkt eine städtebauliche Abschirmung und damit Erhaltung der Wohnqualität.

Es werden gliedernde Grünstrukturen und Ortsrandstrukturen festgesetzt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Begrünung des Baugebietes führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Die Vermeidungsmaßnahmen (Jahreszeitl. Beschränkung der Baum-/Gehölzfällung, insektenfreundliche Beleuchtung) sollen sicherstellen, dass Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten unterbleiben. Es werden ferner Empfehlungen zu Maßnahmen in Bezug auf den Schutz von Vögeln an großen Glasfronten sowie zur Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Bepflanzung gegeben.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Fußwegen, wenig befahrenen Fahrbereichen und Stellplätzen ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Die Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden und zu Schottergärten minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung des Bodens wird auf das notwendige Minimum durch Festsetzungen beschränkt. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer und die Festsetzung zu Regenwasserzisternen kann ebenfalls die Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindern.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die Festsetzungen zu Regenwasserzisternen und zu Sonnenenergienutzung sowie zum Ausschluss flächiger Stein-/Schottergärten verringern die Eingriffsintensität bzw. erhöhen die Umweltverträglichkeit.

### **Schutzgut Landschaft / Erholung**

Die bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs (Streuobstwiese) werden erhalten.

Die vorgesehene Durchgrünung trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

Die für den Ausgleich im Sinne des Naturhaushalts durchzuführenden Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Gebiets führen zusätzlich zu einer besseren Einbindung ins Landschaftsbild. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen haben durch die räumliche Lage am Baugebiet neben der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt den Aufbau von zusätzlichen Ortsrandstrukturen zur Folge.

#### 4.4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dezember 2021, durchgeführt.

Für den Teil des Geltungsbereichs, welcher bereits als Baufläche im Bebauungsplan `Schlegelwiesen` ausgewiesen war (Flur-Nr. 978), wird im vorliegenden Verfahren keine weitere Kompensation erforderlich. Im Bebauungsplan Schlegelwiesen sind Ausgleichsmaßnahmen intern (Entwicklung extensiv genutztes, artenreiches Grünland / Streuobstwiese) auf Fl-Nr. 977/6 sowie extern auf den Flur-Nr. 220/2 Gmkg. Schneeberg und 300 Gemarkung Pondorf festgesetzt (Entwicklung extensiv genutztes, Magerwiese / Streuobstwiese, Waldmantel). Die externen Herstellungsmaßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos bereits erfolgt (Abnahme durch UNB Mai 2012) Die Maßnahme ist Bestandteil des Ökokontos des Marktes Winklarn und im Mai 2012 durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen. Auf der Ökokontofläche sind noch nach aktueller Auskunft noch 60m<sup>2</sup> offen.

##### Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung vorgenommen.

Es werden neben den Vermeidungsmaßnahmen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die beeinträchtigten Biotopfunktionen der Offenlandlebensräume und steigern die Lebensraumfunktion für verschiedene Arten. Die Maßnahmen dienen nicht allein dem Ausgleich von beeinträchtigten Biotopfunktionen. Die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland, die Anlage und Entwicklung von Gehölzstrukturen / Hecken und die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland stellt auch für den Boden eine Extensivierung dar. Langfristig wird die Entwicklung eines naturnahen Bodengefüges begünstigt und damit auch die Leistungsfähigkeit des Bodens als Regler, Filter und Puffer verbessert.

Die Überbauung und teilweise Versiegelung einer Fläche von 1,6 ha (einschließlich bereits versiegelter Flächen in der Größenordnung von 94 m<sup>2</sup>) wird durch die Extensivierung und Entwicklung einer artenreichen Feuchtgrünlandfläche sowie durch die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland und die Anlage und Entwicklung von Gebüsch / Hecken in der Größenordnung von zusammen gerundet **15.400** Wertpunkten (WP) kompensiert. Es stehen nach Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ca. **30.750** Wertpunkte für andere Vorhaben zur Verfügung.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und

Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014) zugeordnet.

Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Für das Vorliegen des Regelfalls spricht, dass abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Maßnahmen zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes erforderlich.

### Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Verkehrsflächen, versiegelt	19	0	--	--
Wirtschaftsweg, befestigt	75	1	0,3	23
Intensiväcker	6287	2	0,3	3772
Grünland, intensiv genutzt	8455	3	0,3	7555
Grünland, intensiv genutzt – Ausweisung Grünfläche	178	3	0,3	0
Mäßig artenreicher Saum/ Staudenflur, feucht/m. trocken	33	6	0,3	59
Gebüsche, Hecken, stickstoffreiche Standorte	80	7	0,3	168
Sumpfbüsch	500	11	1,0	5500
<b>Zw. summe</b>	<b>15566</b>			
Gebäude	14	0	GEe	--
Ruderalflur im Siedlungsbereich, vegetationsarm, -frei	341	2	GEe	--
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	2313	6	GEe	--
Artenarmes Extensivgrünland (Weiden)	3360	8	GEe	--
<i>GEe wird zu WA (GRZ 0,8 -&gt; 0,5) Zw. summe</i>	<b>6028</b>			
Intensiväcker	648	2	A/E	--
Grünland, intensiv genutzt	5717	3	A/E	--
Mäßig artenreicher Saum/ Staudenflur, feucht-nasser St.	120	7	A/E	--
<b>Zw. summe</b>	<b>6485</b>			
<b>Summe</b>	<b>28079</b>			<b>17077</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung 2.2.2 und 2.3.2	
Insektenfreundliche Beleuchtung	Eingriff in Schutzgut Arten wird teilweise vermieden		Festsetzung 2.3.8.2	
Einbau / Nutzung von Zisternen	Rückhaltung Niederschlagswasser in Zisternen und Verwendung zur Gartenbewässerung mit positiven Effekten auf Verdunstung/ Versickerung		Festsetzung 2.3.3	
<b>Summe (max. 20%)</b>			<b>10%</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>			<b>15370</b>	

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichsumfan in WP	
4 A	A11	Intensiväcker	2	B441	Streuobstbestände mit artenreichem Extensivgrünland	11 <sup>1)</sup>	648	9	0	5832	
4 A	G11	Grünland, intensiv genutzt	3	B441	Streuobstbestände mit artenreichem Extensivgrünland	11 <sup>1)</sup>	2316	8	0	18528	
5 A	G11	Grünland, intensiv genutzt	3	B112 B113	Mesophile Gebüsche/Hecke Sumpfgew. Sumpfbusch	10	500	7	0	3500	
6 A	G11	Grünland, intensiv genutzt	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- u. Nasswiesen	9	2461 <sup>2)</sup>	6	0	14766	
		Grünland, intensiv genutzt	3	K133	Artenreiche Säume/ Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte / RRB/S122 Stillgew. bedingt naturnah	11	440	8	0	3520	
Summe							6365 (6485)				

<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>	<b>46.146</b>
--	---------------

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang:	46.146
Summe Ausgleichsbedarf:	15.370 (gerundet 15.400; entspricht einer Fläche von ca. 2.145 m <sup>2</sup> )
Differenz:	30.776 (gerundet 30.750); entspricht einer Fläche von ca. 4.220 m <sup>2</sup> (Wertpunkteüberschuss steht für andere Vorhaben zur Verfügung / Ökokonto)

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung Timelag (-1 WP)

<sup>2)</sup> 2581 m<sup>2</sup> abzgl. Bestand Fläche nach § 30 BNatSchG (120m<sup>2</sup>) = 2461

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchgeführt. Die planliche Darstellung erfolgt durch Festsetzung im Planteil.

#### **4 A** Ausgleichs- und Ersatzfläche

**Lage/FI-Nr.:** nördlicher Teil im Plangebiet (künftiger Ortsrand);  
Teilfläche FI.Nr. 984, 992 (Gmkg. Winklarn)

**Umfang:** 0,2964 ha

**derzeitige Nutzung:** landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland: 2316m<sup>2</sup>; Intensivacker: 648m<sup>3</sup>)

**Entwicklungsziel:** Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland

##### **Maßnahmen/Pflege/Hinweise:**

- Pflanzung von 5 Streuobsthochstamm-bäumen (regional verbreitete Streuobstsorten) im Pflanzabstand 10 bis 15m; Qualität: Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammhöhe mind. 160cm (Kronenansatz > 1,60m)
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Totholz
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland: Aushagerungsschnitte im Bereich des Grünlandbestands (3 malige Mahd in den ersten drei Jahren); Dünnschichtiger Abtrag von Oberboden im Bereich der bestehenden Ackernutzung, Ansaat von artenreichem Grünland, Verwendung von gebietseigenem, regionalem Saatgut (aus dem Naturraum)  
Aushagerungsschnitte in den ersten drei Jahren: dreimalige Mahd mit Abfuhr Mähgut (erste Mahd ab 1. Juli, zweite Mahd ab 15. August, dritte ab 30. September)
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- Unterhaltungspflege: zweischürige Mahd mit Abfuhr Mähgut (erste Mahd ab 15. Juli, zweite Mahd ab 15. September)
- Schaffen von Kleinstrukturen durch Wurzelstöcke /Baumstämme von zu rodenden Laubgehölzen aus Eingriffsfläche am Rand der Streuobstwiese (lagestabile Lagerung); Anlage von Lesesteinhaufen entlang nördlicher Grundstücksgrenze

**Erforderlicher Unterhaltungszeitraum:** Herstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre  
Unterhaltungspflege: 22 Jahre

#### **5 A** Ausgleichs- und Ersatzfläche

**Lage/FI-Nr.:** im Plangebiet entlang künftigem Ortsrand; Fläche am Regenrückhaltebecken;  
Teilfläche FI.Nr. 984, 992 (Gmkg. Winklarn)

**Umfang:** 0,0500 ha

**derzeitige Nutzung:** landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland)

**Entwicklungsziel:** Anlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch / Hecken

##### **Maßnahmen/Pflege/Hinweise:**

- Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen, Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland artenreiche Mischung, stufiger Aufbau mit vorgelagerten, extensiv genutzten Säumen  
Breite: ca. 5-6m, einschl. Saumzone; Pflanzabstand 1,2 x 1,2m, 3-reihig in Gruppen von 3 bis 9 Stück einer Art;

Baumarten: (5 %)	Carpinus betulus	Hainbuche	vHei, 5 cm, 125- 150
	Malus sylvestris	Holz-Apfel	vHei, 6 cm, 150-200
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei, 2xv, 100-125
	Pyrus communis	Holz-Birne	vHei, 6 cm, 150-200
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	vHei, 5 cm, 125-150
Strauchgehölze (95%):	Corylus avellana	Hasel	vStr, 4Tr, 60-100
	Crataegus laevigata	Zweigriffel . Weißdorn	lStr, 2Tr, 40-70
	Rosa canina	Hunds-Rose	lStr, 2Tr, 70-90
	Salix aurita	Ohr-Weide	vStr. 3 Tr, 60-100
	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 60-100
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 4Tr, 60-100
	Viburnum opulus	Gew. Schneeball	lStr, 2Tr, 40-70

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten drei Jahre, Ersatz ausgefallener Gehölzpflanzen
- Regelmäßige Unterhaltungspflege in Abhängigkeit von der Ausprägung / Entwicklung:  
abschnittsweises auf den Stock setzen (i.d.R. alle 10 bis 20 Jahre nach Abschluss der Herstellungs-/  
Entwicklungspflege) dabei Belassen von Einzelbäumen
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- Diese Maßnahme dient als Ausgleich (im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG) für die Entfernung des Sumpfgeländes (Schutz nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) mit 500 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs.

**Erforderlicher Unterhaltungszeitraum:** Herstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre  
Unterhaltungspflege: 22 Jahre

**Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspfl. Maßnahmen:** Fläche im Eigentum des Marktes Winklarn

## **6 A** Ausgleichs- und Ersatzfläche

**Lage/FI-Nr.:** im Plangebiet nordöstlich; Teilfläche Fl.Nr. 984, 992 (Gmkg. Winklarn)

**Umfang:** 0,2901 ha / 0,0440 ha

**derzeitige Nutzung:** landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland)

**Entwicklungsziel:** Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung eines artenreichen Feuchtgrünlands  
Artenreiche Säume/ Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte  
Regenrückhalteteich/ naturnahes Stillgewässer

### **Maßnahmen/Pflege/Hinweise:**

- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland: Dünnschichtiger Abtrag von Oberboden in drei flachen Geländemulden (je ca. 50 bis 80m<sup>2</sup>), Ansaat von artenreichem Feuchtgrünland, Verwendung von gebietseigenem, regionalem Saatgut (aus dem Naturraum)
- Aushagerungsschnitte in den ersten drei Jahren: dreimalige Mahd mit Abfuhr Mähgut (erste Mahd ab 1. Juli, zweite Mahd ab 15. August, dritte ab 30. September)
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat/Narbenverbesserung
- Walzen, Schleppen max. 1-mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März
- keine Pflanzenschutzmittel; keine Düngung
- Unterhaltungspflege: zweimalige Mahd (erste Mahd: ab 1. Juli, zweite Mahd ab 15. September), Abfuhr des Mähgutes
- Pflege / Entwicklung von Altgrasflur (Streifen, entlang Graben; Fläche zwischen Graben und südlicher Grundstücksgrenze): Mahd im Turnus von 2-Jahren (2-jähriger Mähzyklus), ab 1. Oktober, dabei Belassen von Teilbereichen (50%-Flächenanteil verbleibt über Winter), räumlich wechselnd;
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhalteteichs als naturnahes Stillgewässer in natürlicher Bauweise: Belassen einer Restwassermenge (Grundsee), unterschiedliche Ufergestaltung, überwiegend flache Ausformung der Böschung; keine Versiegelung oder großflächige Steinschüttung; Zulassen der Entwicklung eines Röhrichtstreifens.

**Erforderlicher Unterhaltungszeitraum:** Herstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre  
Unterhaltungspflege: 22 Jahre

**Art der dauerhaften Sicherung der landschaftspfl. Maßnahmen:** Fläche im Eigentum des Marktes Winklarn

Die extensiv zu nutzenden Flächen auf Flurnummer 984 und 992 sind jährlich das erste Mal ab 15. Juli zu mähen sowie beim zweiten Termin erst ab 15. September.

Bei ökologischer Erfordernis kann u.U. eine Modifizierung der Nutzungszeitpunkte bzw. -arten erforderlich werden.

Die Maßnahme zur Anlage eines Feuchtgebüsches sowie von Heckenelementen dient als Ausgleich (im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG) für die Entfernung des Feucht-/Sumpfbüsches (Schutz nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) mit 500 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Diese sind aufgrund ihrer derzeitigen Bedeutung für den Naturhaushalt und wegen ihres Standortpotenzials im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Kompensationsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumtypen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Typen.

Die zuvor aufgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend dem Zeitplan umzusetzen.

Die über das erforderliche Maß hinausgehenden Anteile an naturschutzfachlichen Kompensationsflächen sollen für künftige Eingriffe zur Verfügung stehen. Sie werden im Zuge von anderen, künftigen Verfahren der Bauleitplanung oder Baumaßnahmen nach Umsetzung im Sinne eines Ökokontos verwendet werden.

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle. Nach einer Prüfung von alternativen Möglichkeiten zur Planung eines Wohngebietes wurde das vorliegende Gebiet zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland als geeignet ausgewählt.

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen) ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Wohngebietes in bisher unbebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen.

#### **4.6 Beschreibung der Methodik**

Da es sich bei der Planung um einen sehr kleinen, überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Wohngebiets handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bildet lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr / Sommer 2022 ergänzt wurde.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichts sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Aufbauend auf diese Grundlage erfolgte eine verbal argumentative Darstellung und eine dreistufige Bewertung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

#### **4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter erforderlich.

#### **4.8 Zusammenfassung**

Für einen Geltungsbereich von rund 2,81 ha wird der Bebauungsplan 'Am Sandbergl' aufgestellt. Dadurch wird ein Wohngebiet als Erweiterung der bestehenden Siedlung am nördlichen Rand von Winklarn bereitgestellt, erschlossen und durch Kompensationsflächen in das Landschaftsbild integriert.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Bebauungsplanung und deren Umsetzung v.a. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und - damit zusammenhängend - Wasser. Die Auswirkungen sind insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden durch die Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung als erheblich und unvermeidbar zu werten.

Es sind von der Planung überwiegend gering bedeutende Lebensräume, aber auch mittel bis hoch bedeutende Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen im Eigentum des Marktes Winklarn wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Die Eingriffe durch Überbauung von Grünland, einer kleinen Ackerflächen und eines Feuchtbüsches werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dabei erfüllen die Ausgleichsflächen neben naturschutzfachlichen Anforderungen und auch bereichernde Funktion für das Landschaftsbild.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

#### **Schutzgut Mensch/Gesundheit**

Die Belastungen auf die im Umfeld zum geplanten Wohngebiet lebenden Menschen sind gering erheblich. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die meist niedrige Ausgangsqualität betroffener Flächen führt zu einem geringen Verlust an Lebensraum. Die Beanspruchung von mittel bis hoch bedeutendem Lebensraum ist relativ kurzfristig ausgleichbar und vom Umfang her gering.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

#### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung führt zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

#### **Schutzgut Wasser**

Die erhöhte Versiegelung führt wegen der relativen Flächenbegrenzung zu einer allenfalls sehr geringen Abflussverschärfung und kaum veränderten Grundwasserneubildungsrate (unterhalb der Erheblichkeitsschwelle).

#### **Schutzgut Luft/Klima**

Auf das Klima sowie die Luft hat das Vorhaben keine erheblich negative Beeinträchtigung.

#### **Schutzgut Landschaft/Erholung**

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung und Ortsrandgestaltung wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

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

Bestehende Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans verursacht keine nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in ranghohe Schutzelemente (z.B. europäischer Arten- und Gebietschutz).

Dies ist begründet, da

- hochrangige Schutzgüter nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt werden,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen sich durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzieren,

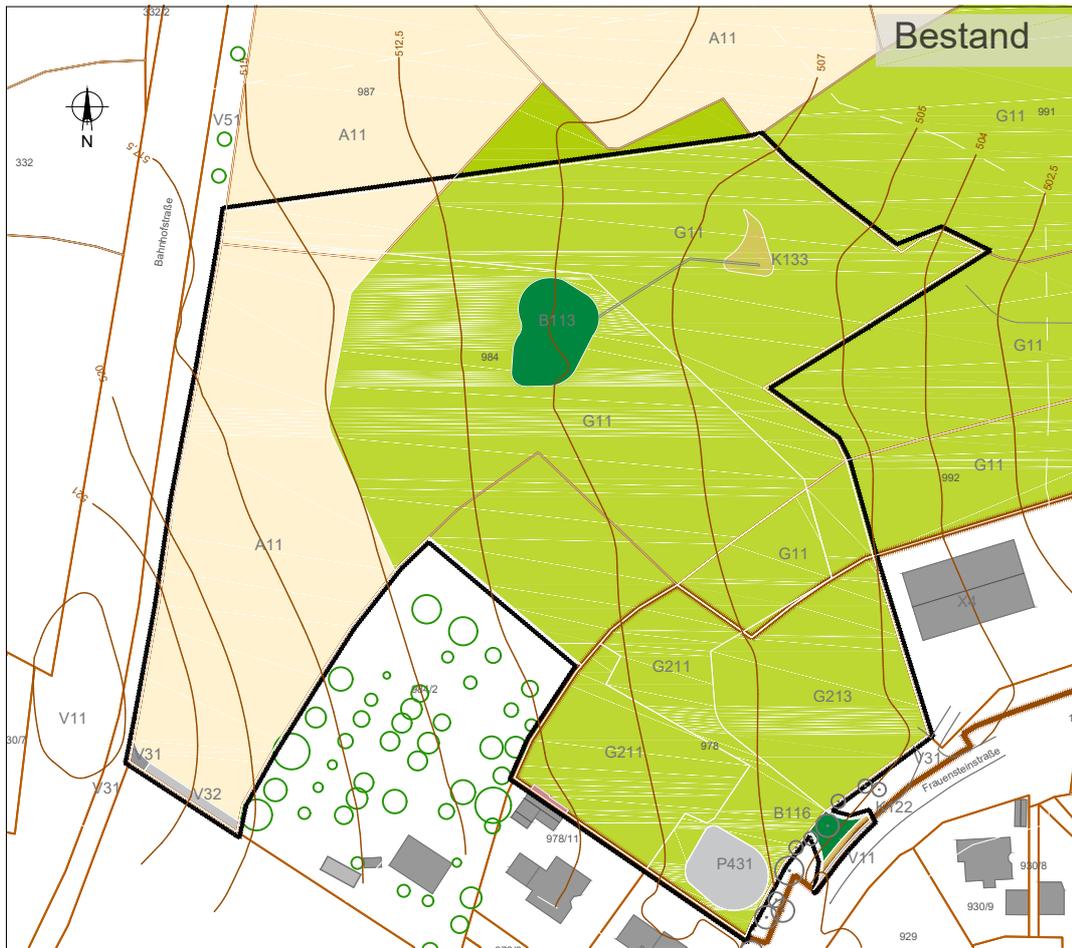
Dadurch zieht der Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bodenhaushalt, auf seltene oder bedrohte Arten oder Lebensräume sowie die Funktion des Raumes für Erholung und Naturgenuss nach sich. Es verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

Schönsee, den 18. März 2024



Andreas Thammer  
Dipl. Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

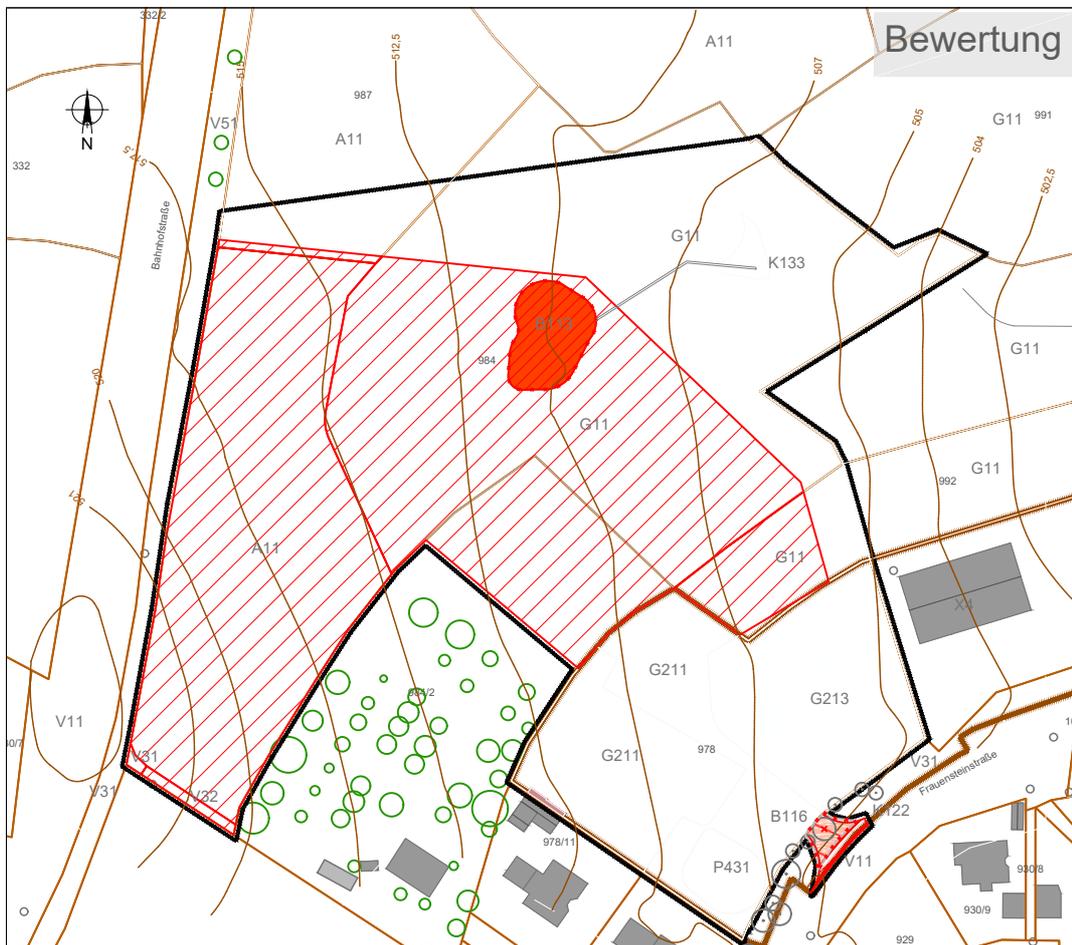


**Markt Winklarn**

**Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
'Am Sandberg'**

**LEGENDE**

- Siedlungsbereiche
- Gebäude der Siedlungsgebiete
- Verkehrsflächen
- Straße, versiegelt
- Wirtschaftsweg, versiegelt
- Wirtschaftsweg, befestigt
- Grünflächen/Gehölzbestände, entlang von Verkehrsflächen
- Ruderalfläche, vegetationsfrei
- Ackerfläche
- Acker o. Segetalveg., intensiv bewirt.
- Grünland
- Grünland, intensiv genutzt
- Mäßig extensiv gen., artenarmes Grünland
- Artenarmes Extensivgrünland
- Saum / Altgrasflur
- Mäßig artenreiche Säume /Staudenfluren, frisch/mäßig trock. Standorte
- Artenreiche Säume /Staudenfluren, feuchter/nasser. Standorte
- Gehölze
- Sumpfgebüsch
- Gebüsche nährstoffreicher Standorte



**Bewertung**

**LEGENDE**

- Eingriffsfläche geringe Bedeutung (Wirtschaftsweg, befestigt; Ackerflächen, intensiv genutzt; Intensivgrünland)
- Eingriffsfläche mittlere Bedeutung (Artenarmes Extensivgrünland; Gebüsche/Hecken, nährstoffreicher Standorte)
- Eingriffsfläche hohe Bedeutung (Sumpfgebüsch / Feuchtgebüsch)





# Markt Winklarn

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz  
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach  
Bezirksamtstraße 5 – 92526 Oberviechtach – [poststelle@vg-oberviechtach.de](mailto:poststelle@vg-oberviechtach.de)

## Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - 7. Änderung - `Am Sandbergl`

---

Inhalt:

Planteil 1 (42 x 59,4 cm)  
Textteil Seiten 1- 14, DIN A 4  
Anlage 1 (10 Seiten)

Stand:

Vorentwurf: 23. November 2022  
Entwurf: 18. März 2024  
Endfassung:

---

Planverfasser:

**THAMMER**  
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer  
Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner  
Frauensteinstraße 16  
92539 Schönsee  
Tel +49(9674) 924463 3  
Fax +49(9674) 924463 4  
[info @ thammer-landschaft.de](mailto:info@thammer-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

---

### PLANTEIL

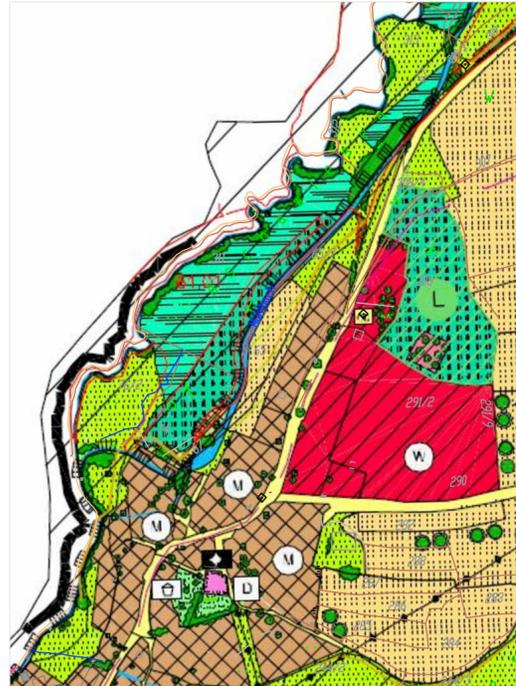
Flächennutzungsplan 7. Änderung `Am Sandbergl`    Maßstab 1 : 5.000    nach Seite 2

### ERLÄUTEUNGSBERICHT (TEXTTEIL)

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Rahmenbedingungen</b>	<b>3 - 7</b>
1.1	Planungsanlass / Lage .....	4
1.2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
1.2.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord .....	5
1.2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Bestand).....	6
1.2.4	Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte .....	8
<b>2</b>	<b>Konzeption / Ziele der Planung</b>	<b>9 - 12</b>
2.1	Zielsetzung / Bedarfssituation.....	9
2.2	Begründung für die Ausweisung.....	11
<b>3</b>	<b>Lage / Geltungsbereich</b>	<b>12 - 14</b>
<b>Anlage 1</b>	<b>Bedarfsbegründung für Wohngebietsflächen</b>	

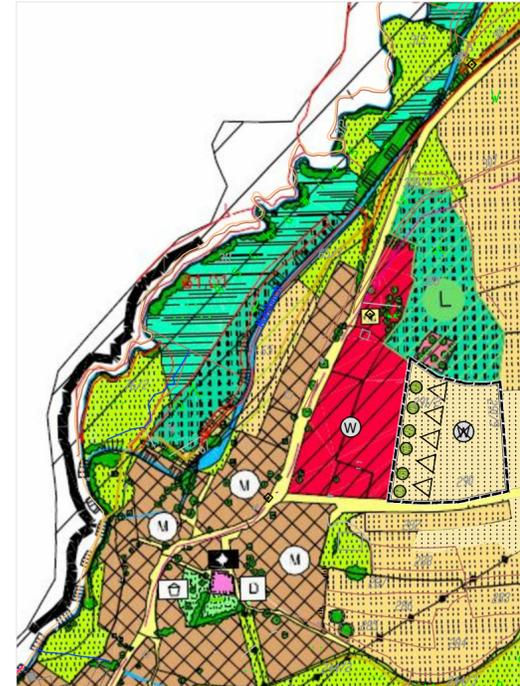
### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Bestand - Fassung vom 16.03.2006 - Ausschnitt Schneeberg -



### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Planung -



### ZEICHENERKLÄRUNG (Übernahme aus Bestand)

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> WOHNBAUFLÄCHEN GEMISCHTE BAUFLÄCHEN GEWERBL. BAUFLÄCHEN SONDERBAUFLÄCHEN DÖRFICHE BAUFLÄCHEN IM AUSSENERBEIHEIT GRENZE DER BEDINGUNGS-ENTWICKLUNG GRENZORDNUNGSPLAN ERFORDERLICH BAULICHE ANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF SCHULEGEBÄUDE KIRCHLICHE GEBÄUDE FEUERWEHR SOZIALE GEBÄUDE FLÄCHEN FÜR DEN DENKMAL-SCHUTZ GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ FLÄCHEN FÜR DEN ÖBERFLÄCHEN VERKEHR UND DIE HAUPTVERKEHRSDRÜCKE EISEN- BAHNNIE BUNDESSTRAßE STAATSTRASSE STRASSENREIHEUNG ENTWICKELT DURCH AMBIFÜRSPUREN U. FELD- GÄNGERUNTERFÜHRUNG KREISSTRASSE GEMEINDEVERBINDUNGS- STRASSEN / SONSTIGE VERKEHRSTRASSEN PARKPLATZ	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGS- ANLAGEN UND -LEITUNGEN</b> KLÄRANLAGE / ABWASSER- ANLAGE / ABWASSER HOCHDRUCKLEITER / WASSER ABLAGERUNG REKULTIVIERUNGS- PLAN ERFORDERLICH ALTLASTENFELD- DÄCHTFLÄCHEN ELEKTRO FREIHEITUNG (10KV-15KV FREIHEITUNG) FERGASLEITUNG FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABRÄBLUNG UND GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN AUFSCHÜTTUNG MÖGLICHER STANDORT FÜR ERD-DEPONE ABRÄBLUNG REKULTIVIERUNG ERFORDERLICH FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT WASSERFLÄCHEN BACH / GRABEN ÖKOLOGISCHE STRUK- TURENVERBESSERUNG DER GEWÄSSER QUELLE OPTIMIEREN/ RENATURIEREN TALRÄUME WASSERSCHUTZGEBIETE ENGERE SCHUTZZONE WEITERE SCHUTZZONE FASSUNGSBEREICH	<b>FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> WALD WALD MIT BESONDERER BEDEUTUNG REKULTIVIERUNG ALS BIODI- VERSITÄT REKULTIVIERUNG HÖRNERN BODEN- SCHUTZ AUFGESTUNTSFLÄCHEN NICHTAUFSTUNTS- FLÄCHEN ACKER INTENSIV ACKER IN DALERGRÜN- LAND UMWÄNDL ERGIBNISCHUTZ / BODENSCHUTZ WIESE + WEIDE INTENSIV STREUBEWIESE WILDEHEIDE SONDERKULTUREN BEDEUTENDES GRÜNLAND WIESE EXTENSIV BRACHE / ALTGRAS FEUCHT- NASSWIESE 130 FLACH- / OBERGANGS- MOOR 130 HOCHSTAUDENFLUR 130 ROHRWALD / GROßES, GESCHLOSSENES 130 WÄLDERRÄSEN / FELSVEGETATION 130 RAINNE / SALMIE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT NATURPARK LANDSCHAFTSREINHALTUNG	VORM. CEPL NATURDENKMAL BODENDENKMAL GEOTOP FFH-GEBIET KARTIERTE BIODIPE KALTLUFT (FFH-GEBIET) BÄUME GEHÖLZ GUTE ORTS- UND ORTSRANDBEGRENZUNG DURCHDRÖHUNG AUS- GEBÄUMTER FLUR BIODIPEVERBUND- FLÄCHEN PFLEDEKONZEPT VORHANDEN ENTWICKLUNGSKONZEPT "BACHHAUE" ERFORDERLICH AUSGLEICHSFLÄCHE KOMPENSATIONSFLÄCHE (FLÄCHENVERLUST)
--	--	---	---

### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Bestand - Fassung vom 16.03.2006, 2. Änderung 28.02.2013 - Ausschnitt Winklarn -



### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Planung -



### ZEICHENERKLÄRUNG - Planung -

Geltungsbereich 7. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) Streichung Wohnbaufläche Streichung Gemischte Bauflächen Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) Verkehrsfläche / Fläche für den Straßenverkehr Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) Wiese und Weide, intensiv Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
---



Maßstab M 1 : 5.000

### Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.  
Winklarn, den ..... (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)
- Das Landratsamt Schwandorf hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
Schwandorf, den ..... (Siegel)
- Ausgefertigt  
Winklarn, den ..... (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Winklarn, den ..... (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

## Flächennutzungs- mit Landschaftsplan - 7. Änderung - 'Am Sandbergl'



Markt Winklarn

im Landkreis Schwandorf  
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach

Bezirksamtstraße 5  
92526 Oberviechtach  
Tel. 09671 9200 - 0  
Fax 09671 9200 - 49  
<http://www.vg-oberviechtach.de>

vertreten durch den  
erste Bürgermeisterin Sonja Meier

THAMMER  
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

Frauensteinstraße 16  
92539 Schönsee  
09674-9244633  
[info@thammer-landschaft.de](mailto:info@thammer-landschaft.de)

Entwurf

Planinhalt:  
Flächennutzung

Maßstab:  
1 : 5.000

Datum:  
18. März 2024

Zeichen:

Plangrundlage:  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2021

# 1 Planungsanlass / Rahmenbedingungen

## 1.1 Planungsanlass / Lage

Der Marktrat von Winklarn hat beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für den Bereich des Wohnbaugebiets 'Am Sandbergl' im nördlichen Bereich von Winklarn und im Nordosten von Schneeberg zu ändern. Der Beschluss umfasst folgende Punkte:

Im Bereich der Ortschaft Winklarn:

- Flächen für die Landwirtschaft (Bestimmung Wiese und Weide, intensiv) und gewerbliche Bauflächen werden als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche gewidmet
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt
- Eine Wohnbaufläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Verkehr dargestellt
- Zwei gemischte Bauflächen werden gestrichen und zur Fläche für die Landwirtschaft

Im Bereich von Schneeberg:

- Eine Wohnbaufläche wird zurückgenommen und zur Fläche für die Landwirtschaft

Dies ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Winklarn (vom 11.05.2005, 2. Änderung im Bereich Schleglwiesen vom 28. Februar 2013). Parallel dazu wird der Bebauungsplan 'Am Sandbergl' aufgestellt.



Ausschnitte Bayernatlas: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Ziel dieses Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass das Allgemeine Wohngebiet 'Am Sandbergl' durch einen Bebauungsplan ausgewiesen werden kann. Es besteht im Marktbereich von Winklarn seit mehreren Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dieser Bedarf kann durch erschlossene und verfügbare Bauflächen derzeit nicht gedeckt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Sandbergl' und damit die teilweise Änderung des geltenden Bebauungsplanes 'Schleglwiesen' im Parallelverfahren enthält dazu Unterlagen wie die Behandlung der naturschutzfachlichen Kompensation des Eingriffs und die Prüfung artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte.

Zum Umweltbericht für den Flächennutzungsplan wird auf den Umweltbericht im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen, der dort die genaueren und flächenscharfen Aussagen zum Wohngebiet enthält.

## 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gebiet des Marktes Winklarn wird im Landessentwicklungsprogramm (LEP) 2023 als allgemein ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 Strukturkarte zum LEP, 2022).

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind:

- 1.2.1 *Räumlichen Auswirkungen begegnen*
- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
  - (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Zu 1.2.1 [...]*  
*Auch bei der Siedlungsentwicklung ist der demographische Wandel zu beachten. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.*
- 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*
- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
  - (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
    - *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
    - *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
    - *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*
- 1.2.6 *Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*
- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. zu 1.2.6*  
*Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.*
- 2.2 *Gebietskategorien*
- 2.2.3 *Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf*
- (Z) *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]*
- 2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*
- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
    - *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
    - *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
    - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
    - *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
    - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*
- 3.1 *Flächensparen*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
  - (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*  
(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*  
(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*  
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen... [...]*
- (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01. Juni 2023)

## 1.2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

Gemäß Punkt B II Siedlungswesen [soll] in den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere [...] im nordöstlichen Landkreis Schwandorf [...] auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. (S.1 L3)

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt gemäß Regionalplan im Übergang zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 'Vorderer Oberpfälzer Wald'.

Gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) liegt der Bearbeitungsraum im Gebiet III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit - intensive agrarisch-forstliche Nutzung).

Ausschnitte aus

Zielkarte 3  
- Landschaft und Erholung



Begründungskarte 1: Raumgliederung  
Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

### Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

-  I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
-  II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
-  III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)
-  IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

(Regionalplan Oberpfalz-Nord, 15.09.2009 bzw. 01.03.2018)

### Abwägung und Begründung durch den Markt Winklarn

Der Planungsbereich für die Neuausweisung einer Wohnbaufläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und überwiegend außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In der Begründungskarte zum Regionalplan wird der vom Bebauungsplan `Am Sandbergl` überplante Bereich als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit und intensiver agrarisch-forstlicher Nutzung bewertet.

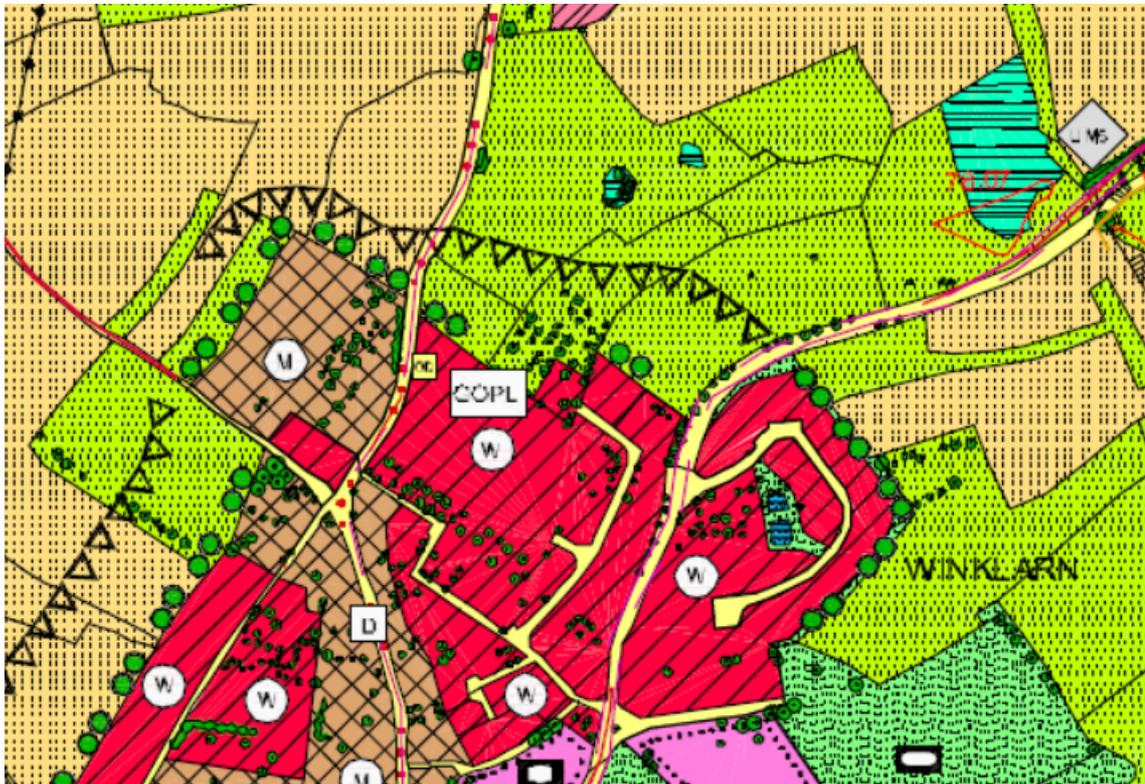
Das Planungsgebiet ist durch die ausgesparte Streuobststruktur durchgrünt und weist am künftigen Ortsrand Grünstrukturen aus. Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann wegen der der Einbindung in das Gefüge der Landschaft nicht erkannt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsgerechte Gebietsausweisung dar. Verfügbare Wohnbauflächen stehen im Marktgebiet von Winklarn nicht zur Verfügung.

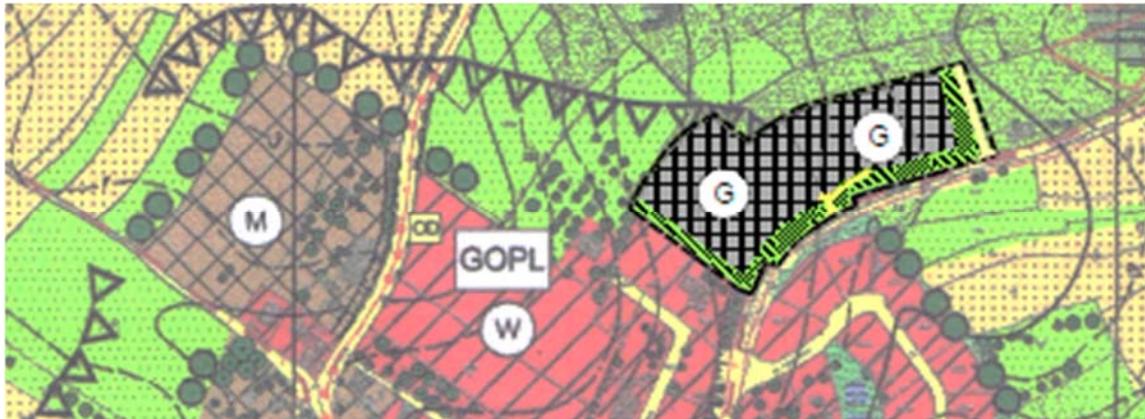
#### 1.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Bestand)

Das vorliegende Plangebiet `Am Sandbergl` ist im gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Winklarn als Fläche für die Landwirtschaft mit der Konkretisierung „Wiese und Weide, intensiv“ dargestellt.

Für das gewerblich genutzte Baugebiet `Schleglwiesen` wurde im Rahmen der 2. Änderung (Fassung vom 28.02.2013) eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Davon ist der östliche Teil erschlossen und bebaut. Der westliche Teil ist von vorliegender Änderung betroffen und soll überwiegend als Wohnbaufläche künftig genutzt werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn, Stand: 11. Mai 2005



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn – 2. Änderung Bauflächen Schlegelwiesen, Stand: 28. Februar 2013



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn – Ortsteil Schneeberg, Stand: 11. Mai 2005

In der Ortschaft Schneeberg ist im Nordosten an der Straße nach Pondorf eine größere Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargestellt, welche nicht erschlossen oder bebaut ist.

## 1.2.4 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte

NATURA 2000-Gebiete  
nach § 32 BNatSchG

Im Eingriffsbereich befindet sich kein Gebiet zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes „Natura 2000“. Auch im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Schutzgebiete  
nach §§ 23 – 29  
BNatSchG

**Landschaftsschutzgebiete** nach § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rand der bebauten Ortslage und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberpfälzer Wald“.

**Naturparke** nach § 27 BNatSchG

Das Gebiet des Marktes Winklarn liegt im Naturpark „Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG / Art. 13-15 BayNatSchG sind im Plangebiet bzw. dessen Umgriff nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG /  
Art. 23 (1) BayNatSchG  
geschützte Flächen

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfassten Typen der nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützten Lebensräume und deren Vorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Kartiereinheit		Vorkommen im Plangebiet
B113 / WG	Sumpfgewässern / Feuchtwiesen	Ehem. Fischweihen mit Gehölzen überwachsen

Bestimmte Landschaftsbestandteile  
§ 39 Abs. 5 BNatSchG /  
Art. 16 (1) BayNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gehölzbestand, dessen Zerstörung oder Beeinträchtigung nach dem Naturschutzrecht verboten ist bzw. dessen Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegt. Dieser Bestand ist im Bestandsplan dargestellt.

Geschützte Tier- und  
Pflanzenarten

Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor.

Schutzwürdige Objekte  
Biotopkartierung Bayern

Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume im Untersuchungsgebiet im Folgenden tabellarisch zusammengestellt.

Flächen der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Nummer	BK-Überschrift
--	--

Trinkwasserschutzgebiete /  
Überschwemmungsgebiete  
(Art. 31 BayWG) / (§ 76 WHG)

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist weder ein im Wasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt.

Denkmalschutz

Bodendenkmale, Baudenkmale oder Ensembles der Denkmalliste liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Geotope

Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

## 2 Konzeption / Ziele der Planung

### 2.1 Zielsetzung / Bedarfssituation

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Innenentwicklung zu stärken und sind geeignete Flächenpotenziale wie Baulandreserven und Brachflächen vorrangig zu nutzen.

Allgemein besteht im Markt Winklarn schon seit vielen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen, welche durch erschlossene sowie gleichzeitig verfügbare Bauflächen derzeit nicht gedeckt werden kann. Es stehen bei dem weit überwiegenden Anteil der Potenzialflächen dem Nutzungszweck und einer Baulandentwicklung gegenläufige Eigentümerinteressen entgegen. Weitere Flächen als die im vorliegenden Planentwurf zu Grunde liegenden Baulandflächen waren nicht verfügbar. Der Markt Winklarn hat in den vergangenen 35 Jahren kaum neue Wohnbauflächen ausgewiesen. (In 35 Jahren wurden 45 Parzellen ausgewiesen, jährlich im Schnitt 1,3). Seit über 25 Jahren wurde kein neues Wohngebiet ausgewiesen.

Jahr	Art	Größe	Parzellen für Wohnbebauung:
1988	Am Hofgarten	WA	(0,9 ha) 9 Parzellen
1995	Hopfenfelder	WA	(2 ha) 19 Parzellen
1997	Muschenried Ost	WA/MD	(2 ha) 17 Parzellen

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wie sich aus der bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach einzusehenden Erhebung des Marktes Winklarn vom Juli 2022 ergibt.

Kleinere Flächen oder Baulücken im Innenbereich werden immer wieder von Privatbesitzern erworben, für den Markt besteht faktisch darauf keine Einflussmöglichkeit.

Das in der vorliegenden 7. Änderung neu auszuweisende Wohnbaugelände erfüllt die Anforderung der Anbindung an Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand.

Der Markt Winklarn hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Neuansiedlung von Unternehmen sowohl im produzierenden Bereich als auch im Dienstleistungssektor positiv entwickelt. Die Kommune hat eine günstige Lage und verkehrliche Anbindung. Die deutliche Steigerung sowohl in der Zahl der Beschäftigten als auch im wirtschaftlichen Ergebnis stellt eine deutlich positive Entwicklung dar.

In der Bevölkerungsentwicklung hat sich diese Entwicklung noch nicht niedergeschlagen. Jedoch konnte eine Stagnation bzw. eine leichte Trendumkehr im Jahr 2022 festgestellt werden. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat sich in den letzten Jahren nicht bewahrheitet. Die Ansiedlung von jungen Familien hat sich insbesondere in den letzten Jahren nicht vollumfänglich verwirklichen lassen, da Wohnbauflächen nicht entsprechend der Nachfrage angeboten werden konnten. Dies soll durch die Neuausweisung künftig möglich werden und der Abwanderung entgegenwirken.

Aktuell ist durch Betriebserweiterungen bzw. Betriebsansiedlungen mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

Es wurden seit über 25 Jahren keinerlei neue Bauflächen in der Marktgemeinde ausgewiesen. In der Begründung zu LEP 1.2.1 wird ausgeführt, dass Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet wären und die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken können. Eine detaillierte Begründung dieser Aussage liefert der LEP dazu aber nicht. Der Markt Winklarn muss hierzu leider eine völlig gegenteilige Erfahrung zur Kenntnis nehmen. In Zeiten von mittlerweile stark voranschreitendem Breitbandausbau setzt sich HomeOffice verstärkt durch. Die Lebensqualität auf dem Lande wird wieder geschätzt. Gepaart mit der Möglichkeit ortsunabhängig seiner Arbeit nachzugehen, entscheiden sich viele wieder für ein Leben in „ihrer Gemeinde“ und gegen die Ballungszentren. Die hohen Lebenshaltungskosten in den Ballungszentren verstärken diesen Trend.

Mittlerweile sind viele junge Paare in andere Gemeinden gezogen, weil eben kein Angebot an Bauflächen im Markt Winklarn mehr vorhanden ist. Letztlich führt eben dies auch zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Wenn die Angebote fehlen, wird sich keine positive Bevölkerungsentwicklung ergeben und die Negativ-Entwicklung fortgeführt. Die Nachfragen nach Bauflächen können nicht befriedigt werden. Bei einer moderaten Baugebietsausweisung, wie sie der Markt Winklarn plant, kann von keinem kommunalen Wettbewerb um Einwohner mit anderen Kommunen gesprochen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden flächengleich Bauflächen zurückgenommen werden. Auch dies zeigt den umsichtigen Umgang des Marktes Winklarn mit der Ausweisung von Bauflächen und ist in die Gesamtbeurteilung mit aufzunehmen.

Die Tatsache, dass über 25 Jahre keine neuen Bauflächen ausgewiesen wurden und auch im Zuge der jetzigen Planung Bauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden, zeigt eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften in Einklang mit der Stärkung der Ortskerne. Ein gänzlicher Verzicht auf die Außen-Entwicklung ist nicht möglich, da sonst den auch in diesem Bereich vorhandenen Bedürfnissen der jungen Generation zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht entsprochen werden kann.

#### Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat der Marktrat Winklarn ein Konzept zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken beschlossen. Das Konzept befindet sich in der Umsetzung und geht auch auf die Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung ein.

Die Bedarfsermittlung einschließlich der erforderlichen Angaben laut „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (5.12.2023) erfolgt in der Anlage 1.

(Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie - <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>)

Die „Checkliste zum Bedarfsnachweis“ der Landesplanung bei der Regierung der Oberpfalz wurde ebenfalls berücksichtigt.

## 2.2 Begründung für die Ausweisung

Für den Hauptort Winklarn stehen bereits seit längerer Zeit keine bebaubaren und verfügbaren Bauparzellen zur Verfügung. Für die in diesem Bauleitplanverfahren geplanten Parzellen liegen der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach mehrere Anfragen von Bauwerkern aus der Marktgemeinde für deren Eigenbedarf vor. Der Marktrat will den meist jungen Bürgern die Errichtung von Eigenheimen zur Familiengründung ermöglichen und diese Bürger vom Abwandern in benachbarte Kommunen abhalten. Durch die Neuausweisung soll rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, welche auch durch Wegzug vieler junger Bauwilliger in den letzten zehn Jahren erfolgt ist, entgegen gewirkt werden.

Die Anstrengungen der Marktgemeinde Winklarn zur Innenentwicklung zeigen sich im LAG Projekt Leerstandsoffensive (2010) mit der Belebung des Ortskerns (Umnutzung/Sanierung Thammerhaus) und in der Tatsache, dass der Markt die Innenentwicklung in den Fokus seiner Arbeit gestellt hat.

Das vorliegende Baugebiet ist mit kleineren Parzellenflächen am Hauptort entwickelt worden. Der Verkauf von Grundstücksflächen wird ausschließlich im Zusammenhang mit einem Baugebot erfolgen.

In der Vergangenheit hat Winklarn sich bei der Ausweisung sehr zurückgehalten, was sich nicht zuletzt in den rückläufigen Bevölkerungszahlen niederschlägt.

Es soll in der vorbereitenden Bauleitplanung für die vorgesehene Wohnbaufläche 'Am Sandbergl' nun der Flächennutzungsplan in der 7. Änderung überarbeitet werden. Dabei werden für die vorliegende Neuausweisung Rücknahmen in flächengleichem Umfang vorgenommen.

### Größe des Baugebiets / Parzellen

Die parallel erstellte Planung für den Bebauungsplan „Am Sandbergl“ hat hinsichtlich der Parzellengröße auf Einwände der Landesplanungsbehörde reagiert und einen Teil kleiner parzelliert. Eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets ist grundsätzlich denkbar. Allerdings bei näherer Prüfung ergeben sich dadurch folgende Nachteile:

Im Westen verläuft die Staatsstraße St 2152 von Winklarn nach Schneeberg. Eine Zufahrt zum Baugebiet von dieser Staatsstraße aus ist aus verkehrstechnischen Überlegungen kaum umsetzbar und die Zufahrtsmöglichkeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Erschließung muss deshalb von der Frauensteinstraße aus erfolgen. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein entsprechend in der Größe ausgelegter Wendehammer anzulegen, damit u. a. auch größere Fahrzeuge wie Müllabfuhr, Lieferfahrzeuge, usw. entsprechend wenden können. Würden z. B. in einem ersten Abschnitt nur zehn Parzellen realisiert, müsste auch ein Wendehammer angelegt werden. Wird in späteren Jahren der Abschnitt II umgesetzt, müsste der Wendehammer rückgebaut und am Ende des Abschnitts II neu gebaut werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies nicht vertretbar.

Der Bau der Erschließungsanlagen (z. B. Wasser, Kanal, Straße, Breitband, usw.) gestaltet sich bei kompletter Ausführung wesentlich wirtschaftlicher als bei einer abschnittswisen Umsetzung (Stichwörter: Bauvolumen, mehrfache Kosten für Baustelleneinrichtung, usw.).

Das Regenrückhaltebecken muss gleich in der entsprechenden Größe gebaut werden.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden und nicht analog von Abschnitten im Bereich der Bauparzellen. Die Umsetzung in der Gesamtheit stellt einen wesentlichen naturschutzrechtlichen Beitrag dar.

Der bestehende Radweg zwischen Winklarn und Schneeberg entlang der Staatsstraße müsste für eine Zuwegung zum Wohnbaugebiet unterbrochen werden.

Folgekosten

Der Markt Winklarn sieht in der Ausweisung des Wohnbaugebietes eine Investition in die Zukunft. Gepaart mit dem Konzept zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen sowie der Ansiedlung von Firmen bzw. Firmenerweiterungen stellt sich der Markt Winklarn breit auf, um dem Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenzuwirken.

Mehrfamilienhausbauten / Doppelhaushälften

In der weiteren Planung wurde die Bauleitplanung dahingehend überarbeitet, dass zu den bereits getroffenen Festsetzungen auch die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhausbauten und Doppelhaushälften eröffnet ist.

### 3 Lage / Geltungsbereich

Die Flächen für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplans liegen im Norden bzw. im Südosten von Winklarn und Nordosten von Schneeberg.

Der Änderungsbereiche umfassen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Winklarn bzw. Schneeberg mit den nachfolgend angeführten Nutzungsänderungen: (T = Teilfläche)

- Neuausweisung Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche oder Grünfläche betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern: 984 (T), 984/2 (T), 987 (T), 992 (T) der Gemarkung Winklarn.
- Umwidmung gewerbliche Baufläche zu Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche betrifft das Grundstück mit der Flurnummer: 978 (T) Gemarkung Winklarn.
- Festlegung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern: 984 (T), 987 (T), 992 (T) der Gemarkung Winklarn.
- Rücknahme Wohnbaufläche mit neuer Darstellung `Verkehrsfläche` betrifft die Grundstücke mit den Flurnummer: 1030 und 1030/14 der Gemarkung Winklarn
- Rücknahme gemischte Baufläche mit neuer Darstellung `Fläche für die Landwirtschaft / Wiese und Weide, intensiv` betrifft die Grundstücke mit den Flurnummer: 326 und 327 der Gemarkung Winklarn.
- Rücknahme gemischte Baufläche mit neuer Darstellung `Fläche für die Landwirtschaft` betrifft die Grundstücke mit den Flurnummer: 794 der Gemarkung Winklarn.
- Rücknahme gemischte Baufläche mit neuer Darstellung `Fläche für die Landwirtschaft` betrifft die Grundstücke mit den Flurnummer: 291/2 und 291/9 der Gemarkung Schneeberg.

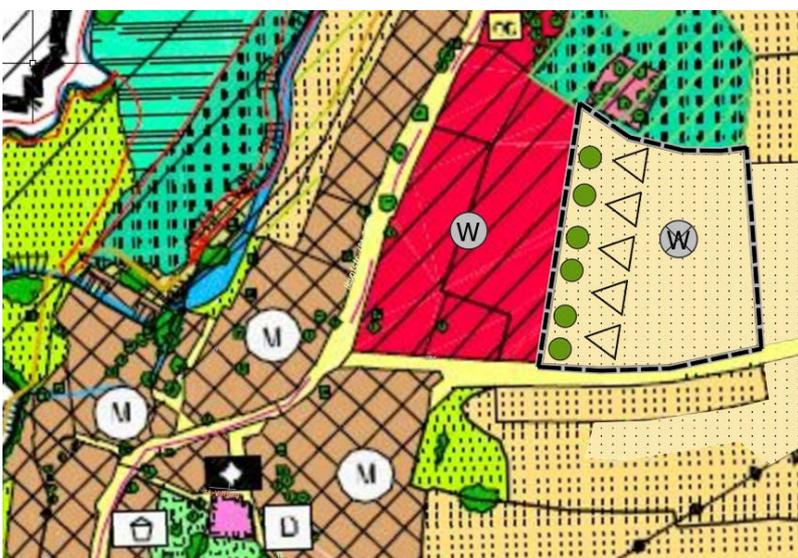
Der Änderungsbereich ist den nachfolgenden Kartenausschnitten zu entnehmen.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7. Änderung – Planung 'Am Sandbergl' - Winklarn Nord



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7. Änderung – Planung 'Am Sandbergl' - Winklarn Süd



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7. Änderung – Planung 'Am Sandbergl' - Schneeberg Nord

- Wohnbaufläche  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Streichung  
Wohnbaufläche
- Streichung  
Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche / Fläche  
für den Straßenverkehr
- Grünfläche  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für die  
Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wiese und Weide,  
intensiv
- Fläche für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Wohnbaufläche  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Streichung  
Wohnbaufläche
- Streichung  
Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche / Fläche  
für den Straßenverkehr
- Grünfläche  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für die  
Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wiese und Weide,  
intensiv
- Fläche für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Wohnbaufläche  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Streichung  
Wohnbaufläche
- Streichung  
Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche / Fläche  
für den Straßenverkehr
- Grünfläche  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für die  
Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wiese und Weide,  
intensiv

## Flächenübersicht - 7. Änderung Flächennutzungsplan -

Flächennutzung Bestand		Flächennutzung Planung	
<b>Änderungsbereich `Winklarn Nord`</b>			
Wiese und Weide, intensiv	⇒	Wohnbaufläche	1,37 ha
Wiese und Weide, intensiv	⇒	Verkehrsfläche	0,17 ha
gewerbl. Baufläche	⇒	Wohnbaufläche	0,32 ha
Wiese und Weide, intensiv/ Fläche f. d. Landwirtschaft	⇒	Ausgleichsfläche	0,65 ha
Wohnbaufläche	⇒	Verkehrsfläche	0,13 ha
gemischte Baufläche	⇒	Fläche f. d. Landwirtschaft	0,85 ha
<b>Änderungsbereich `Winklarn Südost`</b>			
gemischte Baufläche	⇒	Fläche f. d. Landwirtschaft	0,24 ha
<b>Änderungsbereich `Schneeberg Nordost`</b>			
Wohnbaufläche	⇒	Fläche f. d. Landwirtschaft	1,22 ha

### Flächenbilanz Bauflächen

Neuausweisung Wohnbaufläche / Verkehrsfläche	1,54 ha
Nachführung für GEe `Schlegelwiesen` (2013)	0,90 ha
Nachführung Bestand Staatsstraße (St 2152)	- 0,13 ha
<b>Summe</b>	<b>2,31 ha</b>
Rücknahme / Streichung Winklarn Nord	- 0,85 ha
Rücknahme / Streichung Winklarn Süd	- 0,24 ha
Rücknahme / Streichung Schneeberg Nord	- 1,22 ha
<b>Summe</b>	<b>- 2,31 ha</b>

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen umfasst 1,37 ha und 0,17 ha Verkehrsfläche (zusammen: 1,54 ha). Vom Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans `Schlegelwiesen` (eingeschränktes Gewerbegebiet) werden 0,32 ha umgewidmet zu Wohnbauflächen. Es sind von der Ausweisung im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung noch 0,9 ha an Bauflächen zu streichen und der tatsächliche Bestand im Bereich der Staatsstraße St 2152 ist nach Ausbau der Straße nachzuführen (0,13 ha). Somit ergibt sich eine Summe von 2,31 ha an Wohnbaufläche, die neu ausgewiesen wird.

Diese Summe wird durch die Rücknahmen von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen im Bereich Winklarn Nord, Süd und Schneeberg Nord mit einer Summe von 2,31 ha ausgeglichen. Somit wird auf Ebene des Flächennutzungsplans keine zusätzliche Baufläche gegenüber dem Bestand ausgewiesen.

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensations- oder Ausgleichsfläche). Diese sind nordöstlich angrenzend an das neue Baugebiet `Am Sandbergl` dargestellt. Die darauf vorgesehenen Maßnahmen (4 A: Anlage / Entwicklung einer Streuobstwiese auf artenreichem, mageren Extensivgrünland, 5 A: Anlage / Entwicklung von Gebüsch / Hecken; 6 A: Extensivierung / Entwicklung artenreiches Feuchtgrünland) werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Schönsee, den 18. März 2024

Andreas Thammer  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner



# **M a r k t W i n k l a r n**

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz  
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach  
Bezirksamtstraße 5 – 92526 Oberviechtach – [poststelle@vg-oberviechtach.de](mailto:poststelle@vg-oberviechtach.de)

## **Bedarfsnachweis für Wohngebietsflächen**

Unterlage zur Abstimmung mit der Landesplanung  
im Zusammenhang mit der  
7. Änderung des Flächennutzungsplans mit  
Landschaftsplan – Bebauungsplan `Am Sandbergl`

## 1 Statistische Daten / Lage im Raum

Ausgangsjahr der Planung: 2021  
Zieljahr der Planung: 2031  
Planungszeitraum: 10 Jahre

Die Bauflächen für Wohnungsnutzung werden durch eine Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. In flächengleichem Umfang werden an anderer Stelle ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen.

### 1.1 Bevölkerungsentwicklung

#### 1.1.1 Vorausberechnung der Bevölkerung

##### Datenblatt 09 376 178 Winklarn

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 375	252	834	289
2020	1 370	250	820	300
2021	1 360	240	820	300
2022	1 350	240	810	300
2023	1 340	230	800	310
2024	1 330	220	800	310
2025	1 320	220	780	320
2026	1 310	210	780	320
2027	1 300	210	770	320
2028	1 290	200	770	320
2029	1 280	190	760	330
2030	1 270	190	750	330
2031	1 260	190	740	340

aus  
Demographie-Spiegel für Bayern,  
Markt Winklarn, Berechnungen bis  
2033

Gemäß Bay. Landesamt für Statistik wird für Winklarn im Demografie-Spiegel für Bayern zum 31.12.2031 eine Einwohnerzahl von 1.260 EW prognostiziert (Demografie-Spiegel für Bayern, Markt Winklarn, Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021- A182BB 202151). Das entspricht einem prognostiziertem Rückgang von 100 Einwohnern von 2021 bis 2031 (7,35 % bzw. jährlicher Rückgang um 0,735 %).

#### 1.1.2 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage (letzten 10)											
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes											
Bevölkerung (Anzahl)											
Gemeinden Bayerns	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
<b>Winklarn, Markt</b>	<b>1441</b>	<b>1425</b>	<b>1420</b>	<b>1417</b>	<b>1404</b>	<b>1409</b>	<b>1403</b>	<b>1375</b>	<b>1373</b>	<b>1368</b>	<b>1369</b>
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth											
Veränderung zum Vorjahr:		-16	-5	-3	-13	5	-6	-28	-2	-5	1
Veränderung in % :		-1,1%	-0,4%	-0,2%	-0,9%	0,4%	-0,4%	-2,0%	-0,1%	-0,4%	0,1%
Veränderung in 2012 bis 2022:											-56
durchschnittl. jährliche Veränderung in %:											-0,4%

Der Markt Winklarn hat gemäß Bay. Landesamt für Statistik 1.369 Einwohner (31.12.2022). Damit liegt die Zahl der Einwohner um 19 EW über der Prognose für 2022.

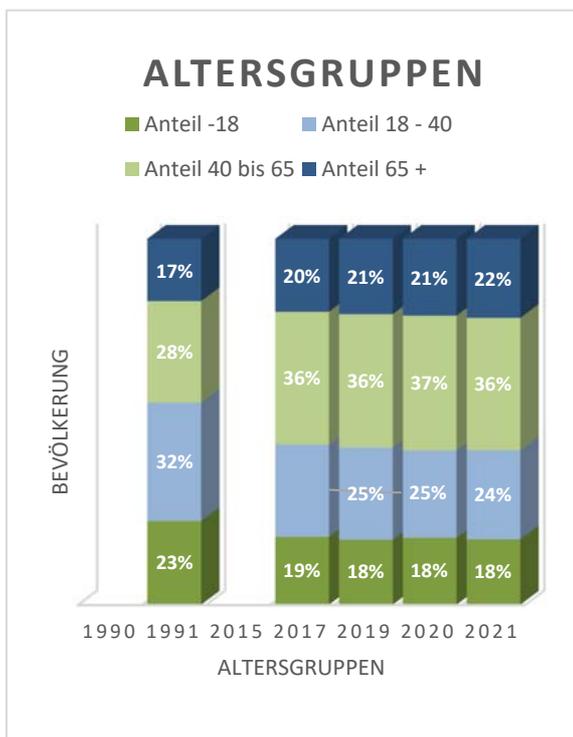
In den Jahren 2020 und 2021 hat sich der Bevölkerungsrückgang verlangsamt, im Jahr 2022 war eine Trendumkehr mit einem leichten Anstieg zu verzeichnen. Über die Spanne der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerung um 3,9% zurückgegangen. Damit lag der jährliche Rückgang bei ca. 0,4 %.

Im Landkreis Schwandorf ist zwischen 2013 und 2022 die Einwohnerzahl von 143.060 auf 151.711 um 8.651 (6 %) gestiegen. Der Landkreis weist eine positive Entwicklung auf, die gegen den allgemein in der nördlichen Oberpfalz festzustellenden Trend verläuft.

In den Beiträgen zur Statistik Bayerns, (Beiträge zur Statistik – A182AB 202300, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberpfalz, Hrsg. Februar 2024, – A182AB 202300 –) werden Daten zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2042 für den Regierungsbezirk Oberpfalz veröffentlicht. Es wird mit einer Bevölkerungsveränderung zwischen 2042 gegenüber 2022 von + 3,4% für den Regierungsbezirk Oberpfalz gerechnet. Für den Landkreis Schwandorf beträgt die Veränderung + 6,5%.

Bezogen auf das Jahr 2031 werden für den Landkreis Schwandorf: 157.300 EW (Einwohner) angegeben, was einer Steigerung um ca. 5.590 EW oder 3,7% in 9 Jahren entspricht. Damit liegt die Entwicklung im Landkreis Schwandorf über der prognostizierten Entwicklung im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie auch über der Entwicklung für ganz Bayern.

### 1.1.3 Ergänzende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung



Beschreibung der Entwicklung der Altersstruktur in Winklarn (Vergleich 1991 / 2021):

18-40-Jährige: von 32% auf 24%  
zurückgegangen.  
+65-Jährige: von 17% auf 22% gestiegen

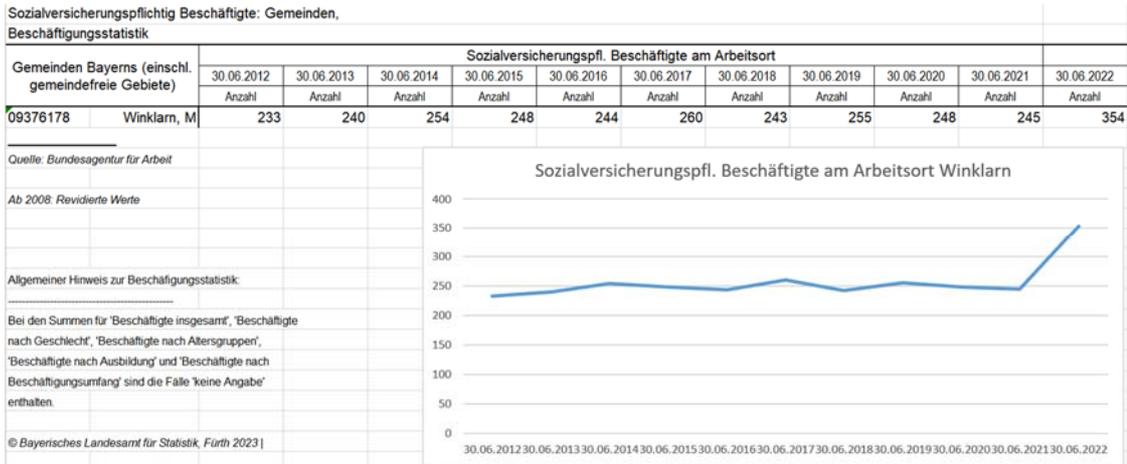
Die Zusammensetzung der Altersgruppen für den Landkreis Schwandorf ergibt für die 18 bis 40-Jährigen (Haushaltsgründer) zwar einen prog. Rückgang um 2,3% im Zeitraum von 2022 bis 2042, die über 65-Jährigen werden um 31,5% zunehmen.

Bezogen auf Winklarn und den Zeitraum von 2019 bzw. 2033 wird im Demografie-Spiegel für die 18 bis 40-Jährigen ein Rückgang um 19,5% und eine Zunahme der 65-Jährigen und Älteren um 19,9% angegeben. Somit ist davon auszugehen, dass altersgerechter Wohnraum zunehmend nachgefragt werden wird.

Bei Schaffung entsprechenden Wohnraums kann dies zu Umzugsketten führen.

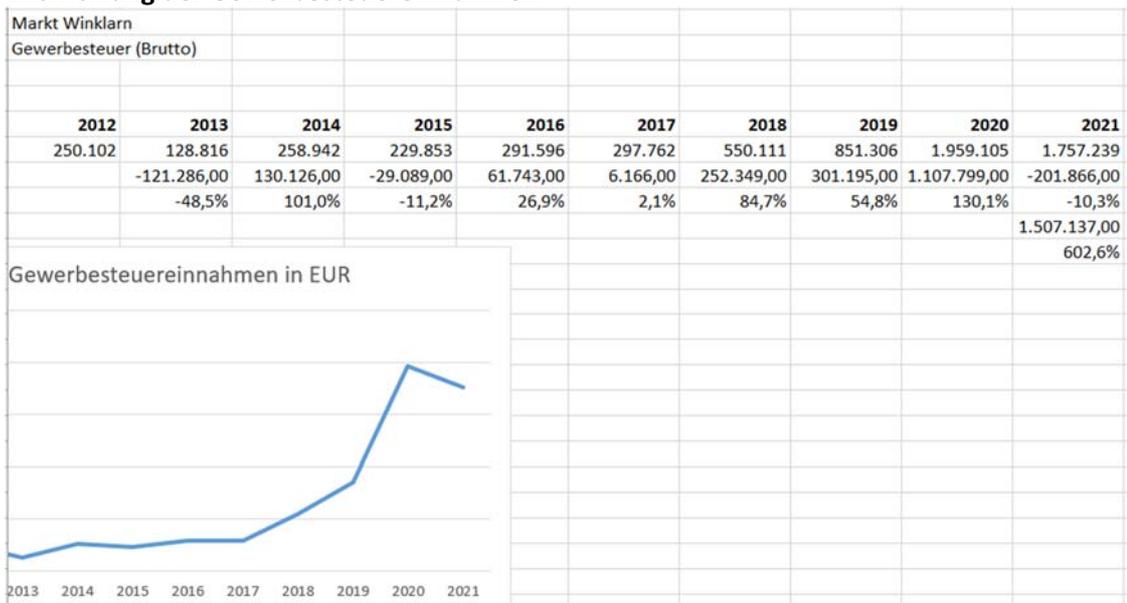
Der größte Anteil der Einwohner Mit Hauptwohnung zum 12.3.2024 verteilt sich auf die Ortschaften Winklarn (523 EW), Muschenried (301 EW) und Schneeberg (222 EW) in welchen zusammen 76% der Bürger gemeldet sind.

### 1.1.5 Wirtschaftliche Entwicklung



Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Winklarn ist seit 2012 bis 2021 um 12 Beschäftigte gestiegen. Im Jahr 2022 ist die Zahl auf 354 Beschäftigte und somit um 44 % gestiegen. Die Beschäftigungsstatistik hat somit eine überaus positive Entwicklung in Winklarn genommen.

### Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen



Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen in Winklarn ist seit 2012 bis 2021 um 603% gestiegen. Insbesondere in den Jahren 2018, 2019 und 2020 sind die Einnahmen im hohen zweistelligen bzw. im dreistelligen %-Bereich gestiegen.

Dies hängt insbesondere mit der positiven Entwicklung verschiedener Betriebe zusammen.

### 1.1.5 Anfragen Bauwilliger

Bezüglich der Anfragen für Gewerbegrundstücke stellt die Kommunalverwaltung fest, dass über ein Jahr verteilt um die zwei bis drei Anfragen zu verzeichnen sind. Eine genauere Auflistung gibt es nicht, da viele Anfragen telefonisch erfolgen.

Für den neuen Abschnitt des Wohngebietes sind konkrete Anfragen vorhanden, welche einen Bedarf von ca. 1,8 ha für den Zeitraum von 10 Jahren erwarten lassen.

### 1.1.6 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Winklarn kann durch die unmittelbare Anbindung zur Bundesstraße B22 nach Norden (Weiden) und Südosten (Cham) , die Staatsstraße 2160 in Richtung Osten (Tiefenbach), die Staatsstraße St 2152 nach Nordosten (Schönsee) sowie die Kreisstraße SAD 47 nach Neunburg vorm Wald und Gemeindeverbindungsstraßen als hervorragend für die wirtschaftliche Entwicklung bewertet werden.

Die Verkehrsanbindung über die Anschlussstelle Nabburg an die Bundesautobahn A 93 und via Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald mit Verbindung in Richtung Tschechien sowie in Richtung Westen nach Nürnberg stellt einen gewissen Standortvorteil für Unternehmen, aber auch für die in Winklarn wohnende Bevölkerung dar.

Busverbindungen bestehen vor allem in Richtung Weiden, Cham und Nabburg.

## 1.2 Lage im Raum

### Einstufung im Zentrale Orte-System

Der Markt Winklarn hat keine Zentrumsfunktion nach Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) – Karte 1 Raumstruktur (Stand: 01. Juni 2022).

### Gebietskategorie gem. LEP

Das Gebiet der Kommune wird als allgemein ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 zum LEP - Strukturkarte, Stand 15.11.2022).

## 1.3 Fazit

Der Markt Winklarn hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Neuansiedlung von Unternehmen sowohl im produzierenden Bereich als auch im Dienstleistungssektor positiv entwickelt. Die Kommune hat eine günstige Lage und verkehrliche Anbindung. Die deutliche Steigerung sowohl in der Zahl der Beschäftigten als auch im wirtschaftlichen Ergebnis stellt eine deutlich positive Entwicklung dar.

In der Bevölkerungsentwicklung hat sich diese Entwicklung noch nicht niedergeschlagen. Jedoch konnte eine Stagnation bzw. eine leichte Trendumkehr im Jahr 2022 festgestellt werden. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat sich in den letzten Jahren nicht bewahrheitet. Die Ansiedlung von jungen Familien hat sich insbesondere in den letzten Jahren nicht vollumfänglich verwirklichen lassen, da Wohnbauflächen nicht entsprechend der Nachfrage angeboten werden konnten. Dies soll durch die Neuausweisung künftig möglich werden und der Abwanderung entgegenwirken.

Aktuell ist durch Betriebserweiterungen bzw. Betriebsansiedlungen mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Beispielhaft seien folgende Betriebe genannt:

- Betriebserweiterung der Fa. Huber, Rötze auf dem Gelände des Steinbruchs Winklarn. Hier wurde ein neues Verwaltungsgebäude für zusätzlich 40 Mitarbeiter errichtet.
- Neuansiedlung der Firma Poolsystems mit rund 80 Beschäftigten.
- Neuansiedlung des Baugeschäfts / Planungsbüro Löbl

## 2 Berechnung des Bedarfs

### 2.1 Gemeindedaten

#### Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl			
Wohngebäude	2021	474	
Wohneinheiten (WE)	2021	609	
WE / Wohngebäude	2021	609 / 474 =	1,28
EW / WE	2021	1.368 / 609 =	2,25

Zum Jahresende 2021 beträgt die Anzahl der Wohngebäude 474, die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) 609. Somit liegt der durchschnittliche Wert der Wohneinheiten je Wohngebäude bei 1,28. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,25 Personen.

#### Wohnbaufläche

Belegungsdichte [2021]:	$1368 \text{ EW} : 609 \text{ WE} = 2,25 \text{ EW/WE}$ <sup>①</sup>
Dichte der Wohneinheiten [2021]:	$609 \text{ WE} : 34,91 \text{ ha} = 17,44 \text{ WE/ha}$ <sup>②</sup>

<sup>①</sup> Genesis-Datenbank: Angabe zu Wohnungen (WE) in Tabelle 31231, Stichtag: 31.12.2021

<sup>②</sup> Genesis-Datenbank: Angabe zu Wohnbaufläche in Tabelle 33111, Stichtag: 31.12.2021

Die statistischen Daten der vergangenen Jahre und die prognostizierten Daten zeigen für Winklarn eine im Vergleich zum Landkreis negativ Entwicklung. Der bis 2031 prognostizierte Bevölkerungsrückgang um ca. 100 Personen führt zu keinem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2031. Diese Annahme basiert auf der linearen Verlängerung statistischer Daten. Es sind weitere Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen, die den Wohnbauflächenbedarf im Markt Winklarn beeinflussen.

#### Siedlungsdichte

Siedlungsdichte [2021]:	$1368 \text{ EW} : 34,91 \text{ ha} = 39,2 \text{ EW/ha}$
-------------------------	---

#### Durchschnittliche Haushaltsgröße

	Anzahl Wohngebäude	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)	EW / WE
2011	458	581	1.449	2,49
2016	462	595	1.404	2,36
2021	474	609	1.368	2,25
2022	478	613	1.369	2,23

Anzahl	2011	2021	Veränderung (Anzahl)	%
Einwohner (EW)	1.449	1.368	- 81	- 5,59
Wohngebäude	458	474	16	3,49
Wohneinheiten (WE)	581	609	28	4,92
WE / Wohngebäude	1,27	1,28	0,01	0,79
EW / WE	2,49	2,25	- 0,24	- 9,64

Der Bestand an Wohngebäuden hat in den Jahren 2011 bis 2021 um 3,49% zugenommen; die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um 4,92%. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,49 EW/WE auf 2,25 EW/WE. In den Jahren 2011 bis 2021 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße um 9,6% verringert.

### Angenommene Belegungsdichte

prog. Belegungsdichte [2031]	$2,25 \text{ EW/WE} - (2,25 * 0,2\% * 10 \text{ a}) = 2,21 \text{ EW/WE}$
------------------------------	---

Es wird angenommen, dass durch die Zunahme von Singlehaushalten (insbesondere die Zunahme von Ein-Personenhaushalten im Alter) eine weitere Abnahme der Einwohner je Wohneinheit zu erwarten ist. Der Markt Winklarn rechnet mit einem steigenden Bedarf an Wohnfläche, der aus der - wenn auch degressiven Verringerung - der durchschnittlichen Haushaltsgröße resultiert.

Es wird eine Haushaltsgröße von 2,21 EW/WE im Jahr 2031 angenommen.

### Auflockerungsbedarf

Auflockerungsbedarf in WE [2031]
$= (1368 \text{ EW} / 2,21 \text{ EW/WE}) - 609 \text{ WE} = 10 \text{ WE}$

Einwohnergleichwert = [Auflockerungsbedarf in WE * angenommene Haushaltsgröße]
$10 \text{ WE} * 2,21 = 22 \text{ EW}$

Bedarf in ha: [Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte]
$22 \text{ EW} / 39,2 \text{ EW/ha} = 0,56 \text{ ha}$

### Ersatzbedarf

Ersatzbedarf	$2,21 \text{ EW/WE} - (2,25 * 0,2\% * 10 \text{ a}) = 2,165 \text{ EW/WE}$
$1369 \text{ EW} : 2,165 \text{ EW/WE} = 632 \text{ WE}$	
$632 \text{ WE} - 609 \text{ WE} = 23 \text{ WE}$	

$23 \text{ WE} / 17,44 \text{ WE/ha} = 1,32 \text{ ha}$
---

Durch den Ersatzbedarf wird der Bedarf für entfallende Wohnungen (z. B. aufgrund von Umwidmungen) berücksichtigt. Dieser Bedarf hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Da in Winklarn das Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp ist, wird im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis planerischer Erfahrungswerte ein Ersatzbedarf von 0,2 % pro Jahr berücksichtigt.

Derzeit kann der Markt Winklarn keine freien Bauplätze anbieten. Für die vorliegenden 22 Parzellen liegen mehrere interessierte Anfragen bei der Gemeindeverwaltung vor.

Die Verwaltung der Marktgemeinde kann feststellen, dass teilweise in den letzten Jahren Baulücken und unbebaute Flächen einer Bebauung zugeführt wurden.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude, vor allen im inneren Bereich von Winklarn, werden soweit die Erwerbbarkeit gegeben ist genutzt. Jedoch besteht hier häufig keine Abgabebereitschaft der Eigentümer leerstehender oder mindergenutzter Gebäude.

## 2.2. Bestehende Flächenpotenziale

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des Bedarfs an Siedlungsflächen sind die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln. Diese sind vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen. Solche Flächenpotenziale sind u.a.

- 1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- 2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- 3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- 4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- 5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

	Potenzialtyp	Umfang	verfügbar
1	Wohnbauflächen im FNP (WA-Gebiete zu 100%, MI/MD zu 50%)	8,97 ha	10 %
2	Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich	2,54 ha	10 %
3	In Bebauungsplänen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen	0,77 ha	0
4	Leerstehende Gebäude	Ca. 10 WE 2,25*10/39,2 = 0,57 ha	0
5	Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	-	0
	Gesamt	12,85 ha	
	Innenentwicklungspotenzial [Theoretisches Innenentwicklungspotenzial * Aktivierungsquote] 11,51 * 0,10 =		1,151 ha

### Zu 1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Die Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach hat die Potenzialflächen im Flächennutzungsplan (FNP) ermittelt und bewertet. Zu den im bestehenden FNP dargestellten Flächen ergab die Analyse, dass derzeit ca. 4,24 ha an Wohnbauflächen und 9,46 ha gemischte Bauflächen ausgewiesen und noch nicht bebaut bzw. durch einen Bebauungsplan überplant sind. Gründe für die bisher nicht erfolgte Umsetzung dieser Bauleitplanung liegen überwiegend in der fehlenden Erwerbbarkeit oder in Problemen bei der Erschließung. Die Verwaltung des Marktes Winklarn hat im Juni/ Juli 2022 bei den Eigentümern schriftlich nachgefragt, ob Abgabebereitschaft der Planungsflächen besteht. Lediglich ein Eigentümer hat sich zum Verkauf bereit erklärt. Allerdings ist diese Fläche nicht am Hauptort, wo die größte Nachfrage nach Wohnbauland besteht. Darüber hinaus ist diese Fläche derzeit nur unter erschwerten Bedingungen erschließbar (keine angemessene Zufahrtsmöglichkeit).

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden flächengleich Teilflächen der bestehenden Bauflächen zurückgenommen, welche für die vorliegende Planungsfläche neu ausgewiesen werden.

### Zu 2 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im Marktgebiet von Winklarn sind Baulücken als bebaubare Flächen im Innenbereich vorhanden. Es sind dies ca. 0,95 ha an Wohnbauflächen und ca. 3,17 ha gemischte Bauflächen. Der Großteil davon ist wiederum in den Ortsteilen vorhanden. Lediglich ein kleiner Anteil am

Hauptort Winklarn. Auch hier hat die kommunale Verwaltung im Rahmen der Bedarfsprüfung im Juli 2022 bei den Eigentümern nachgefragt und keine Verkaufsbereitschaft festgestellt.

### **Zu 3** Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

In den Baugebieten des Marktes Winklarn sind neun Grundstücke als Baulücken festzustellen. Ein Bauplatz im Ortsteil Muschenried ist im Eigentum des Marktes, die restlichen sind in Privathand. Davon sind laut aktueller Abfrage bei den Eigentümern keine verfügbar. Es besteht trotz Nachfrage bei den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft.

### **Zu 4** Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Der Gemeindeverwaltung sind einzelne leerstehende Gebäude bekannt, von denen jedoch die überwiegende Anzahl als mögliche Wohnnutzung wegen des baulichen Zustands ausscheiden oder bei nutzbarer Wohnungsfläche aufgrund mangelnder Bereitschaft nicht dem Bedarf an Wohnbauland zugeführt werden können, da keine Verkaufsbereitschaft besteht.

### **Zu 5** Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die möglichen Flächen zur Nachverdichtung sind im Punkt Baulücken und Brachen berücksichtigt, da sich die Flächen im ländlichen Siedlungsraum nur schwer planerisch abgrenzen lassen.

## **3 Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie**

Zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat der Marktrat Winklarn ein Konzept zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken beschlossen. Das Konzept befindet sich in der Umsetzung und geht auch auf die Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung ein.

## **4 Bedarf für die Neuausweisung**

<b>Bedarf für die Neuausweisung</b>	
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung	<b>0 ha</b>
Auflockerungsbedarf	<b>0,56 ha</b>
Ersatzbedarf	<b>1,32 ha</b>
Innenentwicklungspotenzial	<b>- 1,15 ha</b>
	<b>0,73 ha</b>

Der ermittelte Bedarfswert von 0,73 ha für Neuausweisung an Wohnbauflächen in Winklarn wird durch den Bebauungsplan `Am Sandbergl` mit rund 1,4 ha neu zu entwickelnden Wohnbauflächen übertroffen. Im Folgenden wird begründet, warum dies aus Sicht des Marktes Winklarn bedarfsgerecht ist.

Die wirtschaftlich besonders gute Entwicklung im Gebiet des Marktes hat ihren Niederschlag in den Bevölkerungszahlen noch nicht gefunden, da diese Statistik nur bis 2022 vorliegt. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Zuzüge aufgrund der Steigerung der Arbeitsplätze im

Gemeindegebiet noch nicht abgebildet und führen auch sicherlich mittelfristig zu einer Bevölkerungszunahme, welche in der vorliegenden Statistik nicht enthalten sein kann.

Es wurden seit über 25 Jahren keinerlei neue Bauflächen in der Marktgemeinde ausgewiesen. In der Begründung zu LEP 1.2.1 wird ausgeführt, dass Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet wären und die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken können. Eine detaillierte Begründung dieser Aussage liefert der LEP dazu aber nicht. Der Markt Winklarn muss hierzu leider eine völlig gegenteilige Erfahrung zur Kenntnis nehmen. In Zeiten von mittlerweile stark voranschreitendem Breitbandausbau setzt sich HomeOffice verstärkt durch. Die Lebensqualität auf dem Lande wird wieder geschätzt. Gepaart mit der Möglichkeit ortsunabhängig seiner Arbeit nachzugehen, entscheiden sich viele wieder für ein Leben in „ihrer Gemeinde“ und gegen die Ballungszentren. Die hohen Lebenshaltungskosten in den Ballungszentren verstärken diesen Trend.

Mittlerweile sind viele junge Paare in andere Gemeinden gezogen, weil eben kein Angebot an Bauflächen im Markt Winklarn mehr vorhanden ist. Letztlich führt eben dies auch zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Wenn die Angebote fehlen, wird sich keine positive Bevölkerungsentwicklung ergeben und die Negativ-Entwicklung fortgeführt. Die Nachfragen nach Bauflächen können nicht befriedigt werden. Bei einer moderaten Baugebietsausweisung, wie sie der Markt Winklarn plant, kann von keinem kommunalen Wettbewerb um Einwohner mit anderen Kommunen gesprochen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden flächengleich Bauflächen zurückgenommen werden. Auch dies zeigt den umsichtigen Umgang des Marktes Winklarn mit der Ausweisung von Bauflächen und ist in die Gesamtbeurteilung mit aufzunehmen.

Die Tatsache, dass über 25 Jahre keine neuen Bauflächen ausgewiesen wurden und auch im Zuge der jetzigen Planung Bauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden, zeigt eine umsichtige Entwicklung der Randgebiete der Ortschaften in Einklang mit der Stärkung der Ortskerne. Ein gänzlicher Verzicht auf die Außen-Entwicklung ist nicht möglich, da sonst den auch in diesem Bereich vorhandenen Bedürfnissen der jungen Generation zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht entsprochen werden kann.

#### **Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen**

Zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat der Marktrat Winklarn ein Konzept zur Aktivierung von Leerständen und Baulücken beschlossen. Das Konzept befindet sich in der Umsetzung und geht auch auf die Auflösung des Spannungsverhältnisses Innen-Außen-Entwicklung ein.