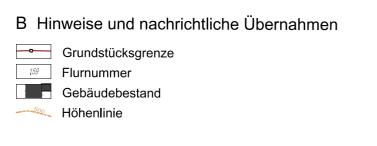
Bebauungsplan `Schlegelwiesen`

M 1: 1.000



Textliche Festsetzungen und Hinweise siehe Begründung



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn § 6

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise im Bereich West zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen.

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 O
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

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ 1.6 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- --- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche, landwirtschaftlicher Verkehr

4. Grünflächen

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, privat

bestehender Baum, erhaltenbestehender Baum, Rodung für Erschließung

bestehende Gehölzgruppe / Hecke, erhalten

- Baum, zu pflanzen (gemäß Gehölzliste, Standort verschiebbar)
- Obstbaum, zu pflanzen (Hochstamm, Standort verschiebbar)
- Gehölzgruppe, zu pflanzen (Strauchgehölze, gemäß Gehölzliste)
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

von Natur und Landschaft

Abgenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone



1 = Art der baulichen Nutzung 2 = max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 3 = max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4 = max. Zahl der Vollgeschosse
5 = Rauweise

5 = Bauweise6 = Bezeichnung des Bereichs

Verfahrensvermerk

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Marktrats vom 30.04.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.02.2013 als Satzung beschlossen.

Winklarn, den	
(Sailer, Erster Bürgermeister)	(Siegel)

(Siegel Genehmigungsbehörde)

3.	Ausgetertigt	

Wink l arn, den	

(Sailer, Erster Bürgermeister)

gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Sailer, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz	2
ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	

.....

Bebauungsplan `Schlegelwiesen` mit Grünordnungsplan



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 ersten Bürgermeister H. Sailer

Endfassung

28. Februar 2013

THAMMER Landschaftsarchitek

(Siegel)

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

Am Hofgarten 19 92559 Winklarn 09676-9236-88 info@thammer-landschaft.de

Planinhalt:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Maßstab:

1:1.000



Zeichen: Plangrur

Plangrundlage:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2012



Markt Winklarn

Landkreis Schwandorf Bezirksamtstraße 5 92526 Oberviechtach

BEBAUUNGSPLAN `SCHLEGELWIESEN` MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Planteil Textteil	(1 DIN A2 Blatt) (31 Seiten), Anhang	Vorentwurf: Entwurf: Endfassung:	25. September 2012 28. Februar 2013 30. April 2013
Planverfa	asser:		THAMMER
			Andreas Thammer Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Stadtplaner
			Am Hofgarten 19 9255 Winklarn Tel. 09676 - 9236 88
			Fax 09676 - 9236 14 info@thammer-landschaft.de
ausgefer	tigt :	Winklarn, den	
		(Sa	iler, Erster Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

PLANT Bebau	iungsplan `Schlegelwiesen` Maßstab 1 : 1.000	nach Seite 2
EXTT		
	GRÜNDUNG	3 - 11
1.1	Planungsanlass / Erfordernis der Planung	
1.2 1.2.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	
1.2.1	LandesentwicklungsprogrammRegionalplan Oberpfalz-Nord	
1.3	Lage / Geltungsbereich	
1.4	Konzeption und Ziele der Planung	
1.5	Begründung der Planinhalte	
1.5.1	Städtebauliche Grundstruktur	
1.5.2	Verkehr	
1.5.3	Grünordnung	
1.5.4 1.5.5	Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser	
1.5.6	Immissionsschutz	
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	12 - 17
	Rechtsgrundlagen	12
	Verfahrensvermerk	
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	
2.1.2 2.1.3	Maß der baulichen Nutzung	
2.1.3	Nebenanlagen	
2.1.5	Verkehrsflächen	14
2.1.6	Führung von Versorgungsleitungen	14
2.1.7	Aufschüttungen, Abgrabungen	
2.2	Örtliche Bauvorschriften	
2.2.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.2.2	Garagen und Stellplätze Einfriedungen	
2.2.3	Werbeanlagen	
2.3	Grünordnung	
2.3.1	Schutz des Oberbodens	
2.3.2	Vermeidung der Bodenversiegelung	
2.3.3	Allgemeines	
2.3.4	Private Grünflächen	
2.3.5 2.3.6	Öffentliche Grünflächen	
	Gehölzzliste	
3	HINWEISE Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.1 3.2	Vasserwinschartliche Belange Denkmalschutz	
3.∠ 4.	UMWELTBERICHT	17 18 - 31
4. 1	Einleitung	18
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	18
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	10
4.1.3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	
4.2	Bestandsaufnahme / Bewertung der Umweltauswirkungen /Prognose	
	bei Durchführung der Planung	19
4.2.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	19
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.2.3 4.2.4	Schutzgut Boden	
4.2.4	Schutzgut Luft/Klima	
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
4.2.8	Biologische Vielfalt	
4.2.9	Wechselwirkungen	
4.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planu	
4.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	
4.4.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	
4.5. 4.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	
4.6. 4.7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	
4.7. 4.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	
	NG	

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Planung

Der Marktrat der Marktgemeinde Winklarn hat am 25.09.2012 beschlossen, im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (vom 23.03.2006, geändert am 22.02.2011) den Bebauungsplan `Schlegelwiesen` aufzustellen.

Der an die Ortschaft nordöstlich anschließende Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (vgl. § 8 BauNVO). Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinn des § 6 BauNVO zulässig.

Der qualifizierte Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB legt die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans fest. Das Gebiet ist für die Erweiterung eines vor Ort entstandenen Gewerbebetriebs sowie für den zukünftigen Bedarf an Bauflächen für betriebliche Erweiterungen oder Neuansiedelung von nicht wesentlich störendem Gewerbe vorgesehen. Auf die Erfordernis der Ausweisung sowie die Verfügbarkeit entsprechender Bauflächen wird im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein integrierter Grünordnungsplan (siehe Pkt. 2.3 Grünordnung) und der Umweltbericht (siehe Pkt. 4). Zum Immissionsschutz wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das im Anhang beigefügt ist.

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP, 2006) sind:

- A I 4.1.1 (G)Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebensund Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.
- B II 1. (G)In den einzelnen Teilräumen des Landes ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen anzustreben,[...]. Die Anpassung an die durch die EU-Osterweiterung veränderten Marktbedingungen der Unternehmen in den östlichen und nordöstlichen Grenzregionen ist zu erleichtern.
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. [...].
- B II 2.1 (Z) Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen [...] soll gesichert werden.
- B II 4.1 (Z) [...] Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
 - (G)Es ist anzustreben, dass zur Wahrung räumlich ausgewogener Erwerbschancen jetziger und künftiger Generationen wettbewerbsfähige Wirtschaftsstrukturen im ganzen Land und in seinen Teilräumen sichergestellt werden und die regionale Wirtschaftsstruktur verbessert wird. Dabei sind anzustreben [...]
 - eine bessere räumliche Verteilung der Wachstumskräfte der Wirtschaft [...] vor allem zwischen den Verdichtungsräumen und den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, [...]
 - (Z) Die wirtschaftliche Entwicklung in den östlichen und nordöstlichen Grenzregionen soll nachhaltig gestärkt werden.
- B VI 1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- (G)Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.
- (Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 1.2 (G)Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung [...] abzustimmen.
- B VI 2.1 (G)Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Entwicklung des Marktes Winklarn unter Berücksichtigung vorhandener Ansätze und künftiger Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft die Voraussetzung geschaffen, künftig weiterhin Arbeitsplätze wohnortnah zur Verfügung zu stellen. Die Erweiterung gewerblich nutzbarer Flächen ist insofern ressourcenschonend, als keine aufwändige Erschließung erforderlich wird und bestehende Betriebsteile weitergenutzt werden können. Ausgewiesene gewerbliche Bauflächen stehen aktuell nicht in der Form zur Verfügung, wie sie für die Erweiterung und Entwicklung erforderlich sind. (vgl. auch Pkt. 1.2.2)

1.2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

Die Karte 1 - Raumstruktur (vgl. Regionalplan,Region Oberpfalz Nord, Karte 1, Stand: 15.12.2009) weist den Markt Winklarn als ländlichen Teilraum aus, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Winklarn wird zum Nahbereich des möglichen Mittelzentrum Oberviechtach gerechnet.

Der Untersuchungsraum liegt gemäß Regionalplan am Ortsrand im Übergang zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiets `Vorderer Oberpfälzer Wald`.

(vgl. Regionalplan, Region Oberpfalz-Nord, Ziel-Karte 3 -Landschaft und Erholung, Stand: 15.12.2009)

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

Unter den fachlichen Zielen wird zur gewerblichen Wirtschaft (B IV) bzw. zum Siedlungswesen (B II) angeführt:

- B IV 1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.
- B II 1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen [...] nordöstlichen Landkreis Schwandorf [...], soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

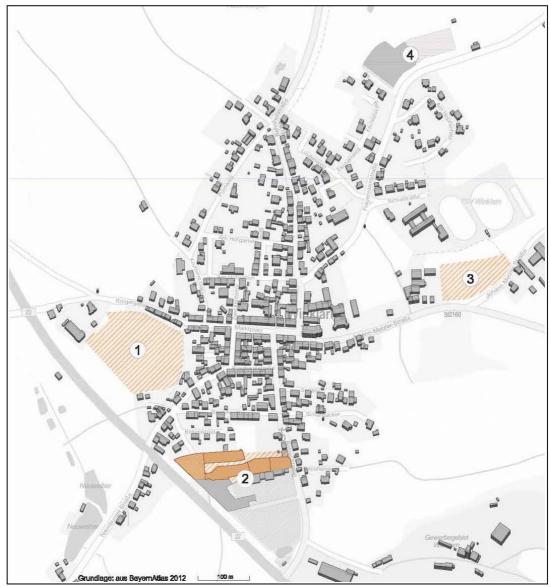
(vgl. Regionalplan, Region Oberpfalz-Nord, Stand: Nov. 2010)

In der Begründung zum Ziel B II 1.2 wird angeführt, dass es durch die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung zu einer besseren Auslastung vorhandener und geplanter Einrichtungen kommt, wodurch ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet wird.

Allgemein sieht der Markt Winklarn die Ausweisung des vorliegenden Gewerbegebietes in diesem Zusammenhang, um die Leistungsfähigkeit des Hauptortes zu erhalten.

Die nachhaltige Siedlungsentwicklung wird insofern gewährleistet, als die vorliegenden Flächenausweisungen relativ begrenzt sind und sich an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anlehnen. Einer Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle wird durch die Anbindung entgegengewirkt.

Bereits ausgewiesene, gewerblich bebaubare Flächen, welche unbebaut und für Bauinteressenten verfügbar sind, umfassen ca. 1,5 ha für den Hauptort Winklarn (Netto-Bauflächen). Diese liegen in den Ortsrandlagen und sind nachfolgender Übersicht und Tabelle zu entnehmen.



Nr.	Art	Fläche im FNP / Geltungsbereich in ha	Baufläche in ha	belegt	verfügbar	verfügbar in %
1	MI	2,1	2)	-	3)	3)
2	MI GE	3,5	0,79 1,77	- 1,47	0,79 0,30	100 17
3	MI	1,8	2)	-	3)	3)
4	GE	1,1	0,90	0,52	0,38	42

ohne Erschließung, Grünflächen oder dergleichen

²⁾ kein Bebauungsplan; Fläche im FNP dargestellt

keine Abgabebereitschaft seitens Eigentümer;

Der im Westen von Winklarn gelegene Bereich (1) ist für die Erweiterung einer ansässigen Firma vorgesehen. Die große Fläche ist seit Jahren nicht erwerbbar.

Das Gewerbegebiet im Süden (2) von Winklarn ist großteils bereits bebaut, unmittelbar vor der Bebauung oder durch Vorverhandlungen bereits belegt. Die Mischgebietsflächen sind derzeit noch nicht belegt.

Eine als Mischgebiet ausgewiesene Baufläche im Osten (3) ist für die Erweiterung der Brauerei vorgesehen und steht für einen Erwerb auch nicht zur Verfügung.

Ergänzend ist das Gewerbegebiet (4) vorgesehen, welches Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Eine Teilfläche ist bereits mit konkreten gewerblichen Bauvorhaben belegt, so dass nur noch ca. 42% für weitere gewerbliche Vorhaben mittelfristig frei sind.

Innerhalb der Ortschaft Winklarn konnte kein der geplanten Nutzung entsprechendes, ungenutztes Gebäude oder Gelände alternativ gefunden werden, welches der Gemeinde zur Verfügung stünde. Die Leerstandsoffensive hat den Umfang ungenutzter Wohnbebauung untersucht und einen Leerstand von 9% ermittelt. Die Baulandsreserven für Wohnbebauung stehen für gewerbliche Bauvorhaben häufig nicht zur Verfügung, da sie sich in Allgemeinen Wohngebieten befinden oder selbst bei Lage in gemischten Bauflächen nach FNP die örtlichen Voraussetzungen wie zum Beispiel Zufahrt oder immissionsschutzrechtliche Konflikte dagegen sprechen.

Aus Sicht des Marktes Winklarn besteht mit der vorliegenden Ausweisung eines relativ kleinflächgigen Gewerbegebietes keine städtebauliche Fehlentwicklung. Es liegt ein konkreter Bedarf für ein ortsansässiges Unternehmen vor, das erweitern will. Das bestehende Gewerbegebiet ist in relativ kurzer Zeit durch verschiedene Betriebsansiedlungen, den Bedarf für das Feuerwehrgerätehaus und vorliegende Anfragen bzw. Reservierungen bis auf eine Parzelle belegt. Weitere Anfragen liegen vor, so dass ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen im Markt Winklarn besteht.

Die Revitalisierung bestehender Leerstände bedingt:

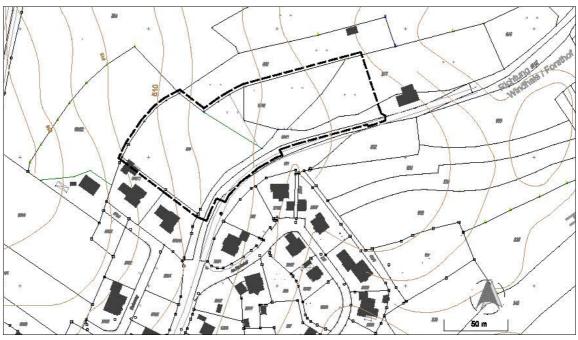
- eine Abgabebereitschaft der derzeitigen Eigentümer
- die Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke bei bestehenden Auflagen wie z. B.
 Denkmalschutz
- den entsprechenden Zuschnitt für geplante gewerbliche Nutzungen mit Zu- und Abfahrt
- immissionsschutzrechtliche Voraussetzungen der Bauleitplanung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Diese Voraussetzungen wurden im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft und führten bei absehbaren Konflikten sowie unüberbrückbaren Hindernissen zu der vorliegenden Planung, um die drohende Absiedelung des Betriebs zu verhindern und die Arbeitsplätze zu sichern. Der Erhalt von Arbeitsplätzen am Ort wirkt auch Leerständen bei Wohngebäuden entgegen.

Aus den vorgenannten Gründen wird kein Widerspruch in den Bestrebungen des Marktes Winklarn im Rahmen der Leerstandsoffensive und der Städtebauförderung gesehen.

1.3 Lage / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße `Frauensteinstraße`. Das Gelände fällt von Westen (ca. 513 ü NN) nach Osten (ca. 501 ü NN) ab.



Ausschnitt DFK Ortsbereich Winklarn mit Umgrenzung Geltungsbereich, sowie Höhenlinien aus Flurkarte M 1:5.000

Der Markt Winklarn stellt den Bebauungsplan `Schegelwiesen` mit einem Geltungsbereich von 1,139 ha auf. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Winklarn:

FI-Nr.: 978, 977/2, 977 (Teilfläche), 931 (Teilfläche), 931/1 (Teilfläche)

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Frauensteinstraße im Süden bzw. die Gemeindeverbindungsstraße nach Forsthof und Windhals, im Osten durch die gemeindlich genutzte Fläche (Salzstadels) Teilfläche der Flur-Nr. 931/1 und 977, die landwirtschaftliche Nutzflächen Flur-Nr. 977, 992 im Norden, 984/2 im Westen, 978/11 und 978/10 im Südwesten.



Ausschnitt Luftbidl mit Umgrenzung Geltungsbereich © Bay. Vermessungsverwaltung

Flächenbilanz

Geltungsbereich	1,139	ha	
Gewerbegebiet (Baufläche)	0,904	ha	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,034	ha	
Private Grünfläche	0,037	ha	
Öffentliche Grünfläche	0,164	ha	
darunter Ausgleichsflächen, intern			0,053 ha
Ausgleichsflächen, extern			0,333 ha
Ausgleichsflächen, gesamt			0,386 ha

1.4 Konzeption und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen baulicher und grünordnerischer Natur (Baumhecke, Streuobstwiese im Westen) und erweitert den Ort nach Nordosten. Die Erschließung ist über eine sehr kurze Zufahrtsstraße von der Frauensteinstraße aus geplant. Dabei wird ebenfalls die bestehende Struktur des Grünlandweges aufgegriffen. Für die hinterliegenden, landwirtschaftlichen Grundstücke wird eine neue Erschließung am Ostrand des Bebauungsplans durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg hergestellt.

Bestehende Grünstrukturen des Ortsrands (Streuobstwiese, Baumhecke) werden durch die Festsetzungen des Bebaungsplanes 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 Erweiterung um gewerbliche Bauflächen zu schaffen, sowie Ordnen der Bebauung für die Nutzung als Gewerbegebiet
- Regeln der Erschließung bei Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
- landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper durch Erhalt von Grünstrukturen
- Grünordnung / Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

1.5 Begründung der Planinhalte

1.5.1 Städtebauliche Grundstruktur

Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung dieser Ziele wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet getroffen. Es 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. Damit werden die bestehenden angrenzenden Wohngebiete vor Beeinträchtigungen durch Immissionen entsprechend den rechtlichen Vorgaben geschützt. Der festgesetzte Streifen einer Grünfläche nach Südwesten dient als Pufferfläche zum Allgemeinen Wohngebiet.

Betriebszugehörige Sonderwohnformen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Bau NVO, wie etwa Betriebsleiterwohnungen, sind nur ausnahmsweise im Bereich West des eingeschränkten Gewerbegebiets zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (E+1) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der landschaftlichen Lage begrenzt. Die Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen fest.

Die Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die Situation am Ortsrand sicher. Es wird dadurch und in Verbindung mit den geplanten Grünstrukturen ein dem ländlichen Raum entsprechendes Siedlungsbild erreicht.

Innerhalb der Ortschaft Winklarn konnte kein der geplanten Nutzung entsprechendes, ungenutztes Gebäude alternativ gefunden werden, welches der Gemeinde zur Verfügung stünde. Mit Rücksicht auf den Aspekt der ressourcenschonenden Ausweisung von Bauflächen stellt diese Ausweisung eine verträgliche Vorgehensweise dar, welche keineswegs eine Zersiedelung der Landschaft darstellt. (vgl. auch Pkt. 1.2.2)

Gestaltung baulicher Anlagen

Um der Lage im ländlichen Raum mit angemessenen Baukörperformen und Höhenentwicklungen Rechnung zu tragen, wird die Gebäudehöhe begrenzt, sowie die Dachform und neigung festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die landschaftliche und topographische Situation sicher.

1.5.2 Verkehr

Das Baugebiet wird durch eine kurze Erschließungstraße von der Frauensteinstraße aus erschlossen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Trasse des vorhandenen Grünlandwegs mit einer Ausbaubreite von 4,0 m und einer Länge von ca. 36 m. Eine Wendemöglichkeit ist auf privaten Grundstücken zu schaffen.

Der überplante landwirtschafliche Wirtschaftsweg wird im Osten mit einer Ausbaubreite von 3,0 m (zzgl. begrünte Bankette von je 1,0 m) bis zum hinterliegenden Grundstück neu geschaffen.

Zum Schutz der Schutzgüter Wasser und Boden wird die Oberflächenversiegelung auf das Notwendigste beschränkt und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen insbesondere für Stellplätze festgesetzt

1.5.3 Grünordnung

Die Durchgrünung des Gebiets erfolgt über Einzelbaumpflanzungen und Strauch- und Baumgruppenpflanzungen. 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 Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades vermindern ebenso die Eingriffe in den Naturhaushalt und dienen der Erhaltung des natürlichen Landschaftsreliefs.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Entsprechend der Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,386 ha.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Umweltbericht genauer erläutert.

1.5.4 Gelände- und Bodenverhältnisse / Wasser

Das Gelände fällt nach Osten ab. Zur groben Orientierung sind aus der Flurkarte die Höhenlinien übernommen. Diese sind nicht durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Der vorhandene Oberboden ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen soweit 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.

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 ist an das gemeindliche Kanalnetz zur Entwässerung anzuschließen. Die Schmutzwässer sind an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Überschüssige Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten befestigten Flächen sollten weitestgehend schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte durch Baugrunderkundungen festgestellt werden. Alternativ zur Versickerung kann u. U. nach entsprechender Rückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück in den Straßengraben an der Gemeindeverbindungsstraße eingeleitet werden. Dabei ist die Menge des Abflusses auf eine maxiale Abgabemenge zu drosseln. Der maximale Abfluss darf aus dem jeweiligen Regenrückhaltebecken beim Bereich West max. 4,5 l/s und beim Bereich Ost 4,0 l/s betragen.

Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV, .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 (TRENOG, 2008)

verwiesen.

Strom-/Telekommunikationsversorgung

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

Der Anschluss zur Telekommunikationsversorgung erfolgt an das Leitungsnetz der T-Com. Erforderliche Leitungen sind erdzuverlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Es sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Müllentsorgung:

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

Für dem 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 Abholungstag an die Einmündung zur Frauensteinstraße zu verbringen.

1.5.6 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet die Orientierungswerte der DIN18005-1 einhalten. Zur Beurteilung dieser Fragestellung beauftragte der Markt Winklarn die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf mit der Ausarbeitung eines Schallgutachtens.

Bei der Kontingentierung ist die schalltechnische Vorbelastung aus dem gemeindlichen Salzstadel zu berücksichtigen. Die Festsetzung des Emissionskontingentes erfolgt nach dem Verfahren der DIN 45691. Im Zuge der Emissionskontingentierung wurden dem Gebiet des Bebauungsplans, Emissionskontingente, für das eingeschränkte GE(e) (West) von 60/47 dB (A) tags/nachts und für das eingeschränkte GE(e) (Ost) 60/51 dB (A) tags/nachts zugeteilt.

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} weder tags noch nachts überschreiten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichwertanteile, die sich aus dem Emissionskontingent ergeben, an den Immissionspunkten eingehalten werden. Dies lässt sich am besten durch eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. der Schallquellen realisieren. Ein rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der zugeteilten Kontingente ist erforderlich (vgl. textliche Festsetzungen 2.1.1).

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an allen gewählten Immissionspunkten der angrenzenden Wohngebäude eingehalten werden. (vgl. Schallgutachen, Nr. 71.13.1079, vom 28.02.2013; ifb EIGENSCHENK)

(Siegel)

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 I 1509)

BauNVO Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 I 132 geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466

BayBO Bayerische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, mehrfach geänd. (§ 1 G v. 11.12.2012, 633)

PlanzV 90 Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Verfahrensvermerk

(Sailer, Erster Bürgermeister)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans `Schlegelwiesen` beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 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 25.09.2012 hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Marktrats vom 30.04.2013 den Bebauungsplan

13 Textteil

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan `Schlegelwiesen` wird 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 zulässig, wenn diese nachweislich nicht zu Einschränkungen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen.

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.

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, werden die Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8
GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,6

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO).

maximale Zahl der Vollgeschosse: E + 1 (Erd- und Obergeschoss)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftswegs mit einer Ausbaubreite von 4,0 m vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Frauensteinstraße.

Ferner wird ein neuer Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Verkehrsfläche festgelegt.

Die Verkehrsflächen werden öffentlich gewidmet.

2.1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudehöhe:

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

· Dachform / Dachneigung:

Dachformen: Satteldach bis 45° Dachneigung

Pultdach bis 25° Dachneigung

Flachdach, begrünt

2.2.2 Garagen und Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.3 Einfriedungen

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

2.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zulässig.

Textteil

2.3 Grünordnung

2.3.1 Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

2.3.3 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.

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.

2.3.4 Private Grünflächen

Es wird ein Streifen an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.

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

Entlang des nördlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein Ortsrand aus standortheimischen Gehölzen und Obstbäumen (Hochstammbäume) anzulegen.

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 Grünstreifen gestaltet, der mit Obstbaumhochstämmen und eingestreuten Strauchgruppen bepflanzt wird.

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

2.3.6 Gehölzliste

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

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

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

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holz-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

Sträucher:

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

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* schwach giftig gemäß `Giftplanzen in Gärten und Grünanlagen` Bayerische Landesanstalt für

Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Vetishöcheim, 2003

⁽bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, <u>nicht</u> Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in `Der von Ehren Katalog` (*) wenig giftig

17

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Dem Wasserwirtschaftsamt sind keine Altlasten im Planungsbereich bekannt.

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Kenntnisse über die Höhe des zu erwartenden Grundwasserstandes liegen am Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Es wird deshalb empfohlen, vor Baubeginn Schürfgruben anzulegen.

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.

Überschüssige Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten befestigten Flächen sollten weitestgehend schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte durch Baugrunderkundungen festgestellt werden.

Es wird auf die Einhaltung der

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV, .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 (TRENOG, 2008)

verwiesen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Hiervor hat sich jeder Bauwerber selbst durch konstruktive Maßnahmen zu schützen.

3.2 Denkmalschutz

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.

Bestehende Baudenkmäler unterliegen dem Bestandsschutz.

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

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 begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan bzw. des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Winklarn stellt den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung `Schlegelwiesen` mit einem Geltungsbereich von ca. 1,14 ha auf. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich von Winklarn.

Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Es werden zwei Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der Bebauung richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Die Erschließung erfolgt über die Frauensteinstraße.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (Ergänzte Fassung, 2003) durchgeführt worden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet dar.

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. 1.2 angeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist für den Bearbeitungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Für den Geltungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Zu Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung, sowie zur Standortwahl sei hier auf die Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Textteil

Räumlicher Geltungsbereich

Die von der vorliegenden Bebauungsplanung betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland sowie als Pferdekoppel genutzt. Die angrenzenden Bereiche sind nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet, nach Osten Straßenverkehrsflächen mit Nebenflächen, nach Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an einem nach Osten leicht abfallendem Hangbereich. Der höchste Punkt liegt mit ca. 513 m ü NN im Westen.

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.

Für die schalltechnische Beurteilung durch das ifb EIGENSCHENK wurden geringfügige Vorbelastungen aus dem gemeindlichen Salzstadel berücksichtigt.

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

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung wird ein Bereich am Ortsrand von Winklarn als Gewerbegebiet entwickelt.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung ist insgesamt von einem Anstieg der Emissionen im Gebiet 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 kommt 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 Immissionsrichwertanteile, die sich aus dem Emissionskontingent ergeben, an den Immissionspunkten eingehalten werden. Dies lässt sich am besten durch eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. der Schallquellen realisieren. Ein rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der zugeteilten Kontingente ist erforderlich. (vgl. Schallgutachen, Nr. 71.13.1079, vom 28.02.2013; ifb EIGENSCHENK)

Es sind bei Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) und unter Berücksich-

Textteil

tigung der Gebietsgröße bzw. des Zuschnitts 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.

Ergebnis

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

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung. Die südliche Fläche wird als Koppel für Pferdehaltung genutzt, während die Flächen nordöstlich der bestehenden Zufahrt von der Fraunesteinstraße als Gründland intensiv bewirtschaftet werden. Bei der Grünlandfläche wie bei der Pferdeweide ist ein für Wirtschaftsgrünland durchschnittlicher Artenreichtum bei mittlerer bis hoher Nährstoffaustattung festzustellen. Die Vegetation setzt sich aus relativ wenigen und allgemein häufigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt geringe Bedeutung auf.

Ein durch die FI-Nr. 977/2 verlaufender Grünlandweg zeigt ebenso wenige und häufige Arten und ist durch die Nutzung in Teilen verdichtet, so dass hier ein geringe Bedeutung für den Naturhaushalt festzustellen ist.

Entlang der Frauensteinstraße haben sich zwei Gehölzbestände entwickelt. Es handelt sich dabei um Baumhecken, die v.a. von ca. 30 bis 40-jährigen, verschiedenen Obstbaumhochstämmen, Wildobstarten und einer Weide 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), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus ssp.), Hunds-Rose (Rosa canina) oder Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) bestandsbildend. Übergänge zu Altgrasbeständen werden in Teilfächen von Himbeere (Rubus idaeus) und Brombeere (Rubus fruticosus) dominiert. Vereinzelt sind Gartenflüchtlinge wie Flieder (Syringa vulgaris) oder Schneebeere (Symphoricarpos) festzustellen. Diese Flächen besitzen für den Naturhaushalt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Übergangsbereiche des Gehölzsbestandes zur Straße hin sind als mesotrophe, in Teilen eutrophe Altgrasbestände anzusprechen. Diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen aufgrund ihrer Artzusammensetzung und der Einträge aus der Landwirtschaft nicht den Kriterien der Biotopkartierung.

Der kleine, nicht ständig wasserführende Graben am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs (zwischen FI-Nr. 977/2 und 992) weist neben Binsen Sämlinge von Weiden auf (vermutlich Salix aurita). Dieser sehr schmale, mittel bedeutende Bestand liegt am Rand

des Geltungsbereichs, außerhalb der überbaubaren Flächen. Abgesehen von diesem Bestand kann im Bearbeitungsgebiet keine Fläche nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG festgestellt werden.

Zur Tierwelt wurden keine speziellen Erhebungen vorgenommen. Auf Grund der Lage in einer stark genutzten, ortsnahen Flurlage und unter Berücksichtigung der bestehenden Störungen durch die Lage an der Straße sowie am Ortsrand ist der Bereich als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Anzunehmen sind in geringem Umfang siedlungsadaptierte Arten wie zum Beispiel relativ häufige und unempfindliche Vogelarten, welche die benachbarten Gärten als Lebensraum haben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der überwiegende Flächenanteil der Lebensräume eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit mittlerer bis hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen. Ferner ist die räumliche Nähe zur bestehenden Straße sowie zur Siedlung mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten.

Auswirkungen:

Unterlagen über Tierarten und Pflanzenarten mit besonderer Gefährdung sind im betroffenen Untersuchungsraum nicht vorhanden. Diese sind aufgrund der Strukturarmut des Bereiches auch nicht zu erwarten. Es kann angenommern werden, dass weitere Untersuchungen kein anderes Ergebnis erbringen würden und damit eine Prüfung den artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben zu besonders oder streng geschützten Arten keine Verbotstatbestände auslösen würde (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), da die Strukturarmut und Ausstattung des Untersuchungsraumes keine Arten im Sinne des besonderen Schutzes erwarten lassen.

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

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 sind weder erkennbar, noch zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Flurlage erschlossen und mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Es werden bereits teilweise versiegelte Flächen wie auch offene, landwirtschaftlich genutzte Bodenflächen überbaut und versiegelt. Diese verlieren ihre geringe bzw. mittlere Lebensraumfunktion weitgehend. Flächen von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan weder überbaut noch verändert. Die Beanspruchung von mittel bedeutenden Flächen wie der Baumhecke wurde durch den Erhalt der Strukturen minimiert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Textteil

4.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Geologische Karte im Maßstab 1:25.000 stellt im Kartenblatt `Oberviechtach` für den Bearbeitungsraum Biotit-Plagioklas-Zeilengneis, kleinflächig Cordierit-Fleckenaploid und für die tiefer liegenden Bereiche Hanglehm / Fließerden dar. (vgl. Geologische Bayern, 1:25.000, Blatt Nr. 6440 Oberviechtach, 1959)

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (vgl. Bodeninformationssystem Bayern; www.bis.bayern.de) zeigt für den süd- und westlichen Teil des Bearbeitungsgebiets Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand, während nach Norden in den tiefer liegenden Bereichen des Erfassungsraums Pseudogleye verbreitet sind. Die Bodenschätzungskarte 1:25.000 weist im Südteil stark lehmige Sande als Ackerstandort auf Verwitterungsboden mit mittlerer bis schlechter Zustandstufe aus. Der nördliche Teil wird als Lehmboden mit mittlerer Zustandsstufe und mittlerer Wasserversorgung dargestellt. (vgl. Bodeninformationssystem Bayern; www.bis.bayern.de)

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

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.

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.

Baubedingt wird Oberboden zwischengelagert, der durch die Festsetzungen jedoch vor Vernichtung ung 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 mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich ist kein Gewässer vorhanden. Der sporadisch wasserführende Graben an der Nordgrenze des Geltungsbereich wird durch die Bebauungsplanung nicht tangiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Zum Grundwasserflurabstand sowie zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine Angaben vor.

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

Textteil

Auswirkungen

Auf der Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Oberflächengestaltung: versickerungsfähig) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Ergebnis

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

4.2.5 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 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 geringfügig reduzieren.

Durch die geringe Größenordnung des Gewerbegebietes 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 gewerblichen Nutzung nicht zu befürchten.

Ergebnis

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

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum 'Vorderer Oberpfälzer Wald' in der Untereinheit 'Winklarner Becken'. "Die Winklarner 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 Serpentinit oder Gneis, wie z. B. Galgenberg, Kalvarienberg, Hasenbügerl und Gleisberg. Zwischen den Kuppen sind mehrere kleine Täler der zalreichen Fließgewässer eingeschaltet."

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

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

Prägend ist neben den mittelgroßen, landwirtschaftlichen Flächen (v.a. Grünland) die relative Häufung von Strukturen wie Weiher, Gebüsche oder Feldgehölze. Wegen der eher offenen, nach Nordosten 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 Gehölsbestände geprägt.

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.

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der Ortslage mit gebietscharakterbedingter Struktur von größeren Baukörpern dar. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in offener Hanglage überbaut, dabei werden abschirmende Gehölzstrukturen erhalten.

Die Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende Fernwirkung kann auf Grund der Größenordnung sowie wegen der Abschirmung nicht erkannt werden. Langfristig ist mit keiner wesentlich nachhaltigen Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauungsplanung mit nachfolgender Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Ein an der Gemeindeverbindungsstraße stehendes Feldkreuz mit zwei jüngeren Linden wird von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

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 weitere Untersuchungsgebiet wegen geringer bis mittlerer Standortvielfalt und damit zusammenhängend einem geringen bis mittleren Artenpotenzial als naturschutzfachlich gering bis mittel bedeutend in naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten.

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

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

4.2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander 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.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die bestehenden, gut entwickelten Gehölzstrukturen werden erhalten. Die Erhaltung der Eingrünung bewirkt eine städtebauliche Abschirmung und damit Erhaltung der Wohnqualität.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

(Vermeidungsmaßnahmen im Sinne § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG):

 Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit: Rodung in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02.

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 minimiert die Eingriffe in das Bodengefüge.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Luft/Klima

--

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die bestehenden, großen Gehölzstrukturen werden erhalten. Das entstehende Gewerbegebiet ist somit vor der Erstellung bereits teilweise durch Grünstrukturen in das Landschaftsbild eingebunden.

Die vorgesehene Durchgrünung und die Eingrünung an den Randbereichen 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 - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

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 (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Bewertung

Entsprechend der Gebietsnutzung als Gewerbegebiet und der festgesetzten Grundflächenzahl wird die Eingriffsschwere als Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter 4.4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung der Kompensationsfaktoren im unteren Bereich der Skala.

Bewertungstabelle

	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B gemger bis mittlererr Versiegelungs- und Nutzungsgrad	(GRZ N.C,53)	Flächenbezeichnung	Bedeutung bez. auf Schutzgüter	gewählter Kompensations-faktor
Kategorie I geringe Bedeutung	0,3 - 0,6	0,2 - 0,5	•	teilw. versiegelte Fläche	- geringe Lebensraumbedeutung u. Bedeutung der betr. Bodenfläche	0,3
bedediding	0,0	0,0	•	Grünland, Weide intensiv genutzt	- geringe Lebensraumbedeutung, - geringe bis mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche	0,4
Kategorie II mittlere Bedeutung	0,8 - 1,0	0,5 - 0,8	•	Altgras	- mittlere Lebensraumbedeutung, - mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche	0,8
Double	1,0	0,0	•	Gehölzbestand (Baumhecke)	 mittlere Lebensraumbedeutung, mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild 	1,0
Kategorie III hohe Bedeutung	1,0 - 3,0	1,0 - 3,0				

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffs- fläche in ha	Тур	Kate- gorie	Eingriffs- typ	Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf in ha
0,037	versiegelte Fläche, teilw. versiegelte Fläche	ı	Α	0,3	0,011
0,938	Grünland, intensiv genutzt	I	Α	0,4	0,375
	nicht beanspruchte Flächen:				
0.061	Grünland, intensiv genutzt (Fläche für Ausgleich)	ı	-	0	0,0
0,054	Altgrasbestand	II	-	0	0,0
0,049	Gehölzbestand (Baumhecke)	II	-	0	0,0
1,139			Gesar	nt:	0,386

Kompensationsnachweis

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche	
A1 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Extensivgrünland, Pflanzung Streuobst	0,053	1,0	0,053	
A2 Ausgleichsfläche, extern (Ökokonto) FINr. 220/2, Gmkg. Schneeberg, Teilfläche FINr. 300, Gmkg. Pondorf Extensivgrünland, Pflanzung Streuobst, Waldrand (derzeit anrechenbare Fläche: 5804 m² für vorliegenden B-Plan, abgebucht: 3330 m² verbleibend im Ökokonto: 2474 m²)	0,333	1,0	0,333	
Summe			0,386	
Ausgleichserfordernis (Soll)			- 0,386	
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	ausgeglichen	1:	0,000	

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durchgeführt:

Ausgleichsfläche A1 im Geltungsbereich Bebauungsplan (nordöstlicher Rand)

derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Entwicklungsziel: Entwicklung extensiv genutztes, artenreiches Grünland /

Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Anlage Streuobstfläche durch Pflanzung von Streuobst-Hochstämmen, regionale Sorten;
- Mähen der Grünlandflächen 2 x pro Jahr (1. Mahd: ab 1. Juli, 2. Mahd: ab 15. September); Aufnehmen und Abfuhr Mähgut;
- Bestehende Hecken und Gehölzgruppen erhalten und pflegen

Ausgleichsfläch A2 (Ökokontofläche):

derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
Entwicklungsziel: Entwicklung extensiv genutztes, Magerwiese /

Streuobstwiese, Waldmantel

Maßnahmen: 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.

Die vorgesehenen Ausgleichsfläche A1 wird als Grünland genutzt. Diese ist aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Ausgleichsfläche geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumtypen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen sowie die Verbesserung bestehender Typen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche von 0,053 ha festgesetzt, auf der Streuobstbäume gepflanzt werden. Als externe Fläche mit Maßnahmen für den Naturschutz wird eine Teilfläche der FlurNr. FlNr. 220/2, Gmkg. Schneeberg, bzw. eine Teilfläche FlNr. 300, Gmkg. Pondorf mit einer Größenordnung von 0,333 ha entwickelt.

Die extensiv zu nutzenden Grünlandflächen sind jährlich das erste Mal ab Mitte Juli zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und einer geordneten Kompostierung zu zuführen. Ein zweiter Schnitt wird ab Mitte September durchgeführt werden. Jegliche Düngung oder sonstigen Eingriffe wie Pestizid oder Herbizideinsatz unterbleiben und sollen langfristig die Entwicklung zu einem artenreichen Grünlandbestand sicherstellen.

Das anfallende Mähgut bei den Wiesen wird aufgenommen und einer geordneten Kompostierung oder Verwertung zugeführt.

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

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Ausweisung an anderer Stelle.

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (wie Anschluss an das Straßennetz oder die Kanalisation sowie sonstige Versorgungsleitungen) ist die vorliegende Erweiterung gegenüber einer Neubegründung eines Gewerbegebietes in bisher unbebauter Lage vorzuziehen. Alternativen würden einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Maßnahme nach sich ziehen. Verschiedene Konzepte wurden im Vorentwurf geprüft, es stand jedoch keine alternative Fläche mit gleicher Eignung zur Verfügung.

4.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Gewerbegebiets 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. Ausnahmen bilden lediglich das

Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Herbst 2012 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. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Schwandorf, der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 1,135 ha wird der Bebauungsplan `Schlegelwiesen` Norden von Winklarn aufgestellt. Dadurch wird ein Gewerbegebiet zur Bebauung bereitgestellt und erschlossen.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

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 Gewerbegebiet lebenden Menschen sind gering erheblich. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die niedrige Ausgangsqualität betroffener Flächen führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. 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 zu einer gewissen Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Schutzgut Luft/Klima

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

Schutzgut Landschaft/Erholung

Durch den Erhalt abschirmender Gehölzstrukturen und durch Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrand sowie zur Durchgrünung 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 nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch /	geringe	geringe	geringe	
Gesundheit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe-mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	geringe Erheblichkeit	gering
Biologische Vielfalt	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Winklarn, den 28.02.2013

Andreas Thammer Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Stadtplaner Am Hofgarten 19 9255 Winklarn