Markt Winklarn
13 – 61 00/01/02

Bauleitplanung des Marktes Winklarn

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

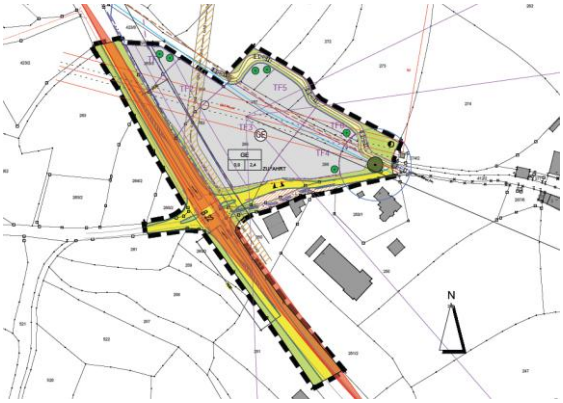
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bekanntmachung

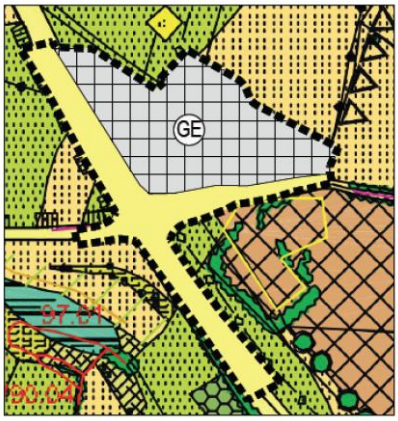
Der Marktgemeinderat Winklarn hat am 20.10.2021 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan einzuleiten. Des Weiteren wurde beschlossen, im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig einen Bebauungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebiets „Beim Roten Kreuz“ aufzustellen. Die Planungsentwürfe zu den Verfahren wurden durch den Marktgemeinderat in der Sitzung vom 29.10.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan und die 6. Änderung des Flächennutzungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 1,16 ha und umfasst die Flurstücke 260 Teilfläche (TF), 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 450/2 TF und 701 TF der Gemarkung Winklarn, westlich der Ortschaft Winklarn, sowie das als externe Kompensationsfläche genutzte Flurstück 423, Gemarkung Winklarn. Zudem wird der artenschutzrechtliche Ausgleich für das betroffene Feldlerchenpaar (0,5 ha) auf dem Flurstück 792/2 TF, Gemarkung Winklarn umgesetzt.



Ausschnitt Bebauungs- u. Grünordnungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung

Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 423 (TF), Gemarkung Winklarn

Abbildung 3: Gestaltung der Ausgleichsfläche für die Feldlerche auf Flnr. 792/2, Gem. Winklarn

CEF-Fläche, Fl.Nr. 792/2, Gemarkung Winklarn (Ausgleich Feldlerche)

Die jeweiligen Entwürfe in der Fassung vom 29.10.2025 wurden durch das Planungsbüro Neidl+Neidl Landschaftsarchitektur, Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitet, zu welchen nunmehr **in der Zeit vom 01.12.2025 bis zum 16.01.2026** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die Entwurfsplanungen können hierzu unter www.winklarn.de/Leben-Wohnen-Wirtschaft/BBauleitplanungen eingesehen werden können. Zudem liegen die Planentwürfe während der allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach, 2. Stock, Zimmer 28 zur Einsicht aus. Auf Wunsch werden die Planungen erläutert.

Darüber hinaus können die relevanten Unterlagen auch über das zentrale Internetportal des Landes (https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungen) abgerufen werden.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch an zwack@vg-oberviechtach.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeindet den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

A. Umweltbericht gemäß § 2a, NEIDL + NEIDL, Sulzbach-Rosenberg, 29.10.2025

Schutzgut	Art der Information
Tiere und Pflanzen	Spezielle Artenschutzprüfung (saP) erforderlich; betroffene Artengruppen: Amphibien, Reptilien, Bodenbrüter; Maßnahmen: CEF-Maßnahmen, Blühflächen, Altgrasstreifen; Vermeidung Vogelschlag an Glasfassaden (Leitfaden Glasbroschüre).
Boden	Bodenschutzkonzept erforderlich; getrennte Lagerung Oberboden; Vermeidung Verdichtung; DIN 18915/19731 beachten; punktuelle Versiegelung für Erschließung; Hinweise aus Wasserwirtschaftsamt: durchwurzelbare Bodenschicht bei Auffüllungen.
Wasser	Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; außerhalb wassersensibler Bereiche; Niederschlagswasser dezentral versickern (§ 54 WHG); keine Ableitung in Bundesstraße; Hinweise auf Starkregenrisiken und Hochwasserschutzfibel.
Klima und Luft	Positive Wirkung durch Begrünung und Grünstreifen; keine relevanten Luftschadstoffe; keine Beeinträchtigung der Luftqualität.
Fläche	Inanspruchnahme ca. 1,8 ha intensiv genutzte Acker-/Grünlandfläche; Rückbaupflicht nach Nutzungsende; Minimierung Flächenverbrauch durch kompakte Erschließung.
Landschaft und Erholung	Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde" angrenzend (Schutzbereich 20 m); Eingrünung mit heimischen Gehölzen (Heckenrose, Holunder, Weißdorn); extensive Pflege Grünflächen ohne Pestizide; Regiosaatgut (UG 14, Kräuteranteil > 90 %). Sichtbare Veränderung durch Gewerbebauten; Eingrünung zur Minderung; Beleuchtung blendfrei; Naturdenkmal im Umfeld berücksichtigen.
Natura 2000	Untersuchung auf mögliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten
Mensch	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Baustellenzufahrten; mögliche Beeinträchtigung angrenzender Wege; Hinweise zur Beleuchtung (insektenfreundlich, blendfrei); keine Erholungsflächen direkt betroffen.
Kultur- und Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

B. Umweltrelevante Stellungnahmen

Umweltrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Fachstellen eingegangen:

AELF Regensburg – Schwandorf (13.10.2023)

- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Hinweis auf Flächenverbrauch und Erreichbarkeit der Restflächen
- Sicherstellung Zufahrten für Landmaschinen

Bayerisches Landesamt für Umwelt (11.10.2023)

- Keine eigenen Belange betroffen
- Verweis auf örtliche Naturschutz- und Immissionsschutzbehörden

Wasserwirtschaftsamt Weiden (13.10.2023)

- Bodenschutz und Bodenmanagementkonzept erforderlich
- Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (dezentrale Versickerung, wasserdurchlässige Beläge)
- Schutz des Mutterbodens, DIN-Vorgaben beachten
- Starkregenrisiken und Hochwasserschutzfibel empfohlen

LRA Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde (02.02.2024)

- Anpassung Planzeichen (Naturpark/Landschaftsschutzgebiet)
- Darstellung und Schutzbereich Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde"
- Artenschutzprüfung (saP) erforderlich
- Hinweise zu Glasfassaden (vogelfreundlich) und insektenfreundlicher Beleuchtung
- Eingriffs- und Ausgleichskonzept abstimmen

LRA Schwandorf – Immissionsschutz (01.02.2024)

- Lärmschutz: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich
- Schalltechnisches Gutachten für Gewerbelärm und Verkehrslärm
- Prüfung der 16. BImSchV bei Straßenänderungen

Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung (02.11.2023)

- Bedarfsbegründung für neue Gewerbeflächen

- Einhaltung Anbindegebot und Flächensparoffensive

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (19.09.2023)

- Hinweis auf Ziele der Raumordnung und Bedarfsnachweis

C. Fachgutachten

Zur Untersuchung von Auswirkungen der Planung wurden folgende Fachgutachten angefertigt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben „Gewerbegebiet Beim Roten Kreuz Winklarn" VG Oberviechtach Landkreis Schwandorf Stand: Oktober 2025; Bernhard Moos Diplom-Biologe // René Rausch M. Sc. Biodiversität und Ökologie
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 01.10.2025; Ingenieurbüro Kottermair GmbH

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Oberviechtach, 28.11.2025
Markt Winklarn

Sonja Meier

Sonja M e i e r
Erste Bürgermeisterin

angeschlagen am: 01.12.2025
abgenommen am: 19.01.2026

Verteiler:
Amtstafeln Winklarn | Muschenried | Haag | Schneeberg | Pondorf | VG Oberviechtach
iKiss,
z. A.