

Projektnummer:	Bauleitplan:	Verfahrensart			
	„Am roten Kreuz“	☐ § 13 (vereinfacht) ☐ § 13a/b (beschleunigt) ☒ Regelverfahren			
Verfahrensgegenstand:					
☒ Bebauungsplan ☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan		☒ Neuaufstellung ☐ Änderung		☒ Flächennutzungs- und Landschaftsplan ☐ Neuaufstellung ☒ Änderung	

Verfahrensablauf					
	Stand Unterlagen	Bekanntmachung	Anschreiben	Frist Stellungnahme	Abwägung
☒ §3/4 Abs. 1	26.07.2023		15.09.2023	15.09-16.10.2023	
☐ §3/4 Abs. 2					

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

	FNP	BBP	
Stadt Rötz	x	x	04.10.2023

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

	FNP	BBP	
AELF Regensburg - Schwandorf	x	x	13.10.2023
ALE Oberpfalz	x	x	09.10.2023
Bayerisches Landesamt für Umwelt	x	x	11.10.2023
Bayernwerknetz GmbH	x	x	16.10.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH		x	???
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	x	x	09.10.2023
IHK Regensburg		x	25.09.2023
LRA Schwandorf - Bauaufsicht	x	x	09.10.2023
Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	x	x	05.10.2023
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung	x	x	02.11.2023
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	x	x	19.09.2023
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach – Hochbau Straßenbau	x	x	16.10.2023
Wasserwirtschaftsamt Weiden	x	x	13.10.2023

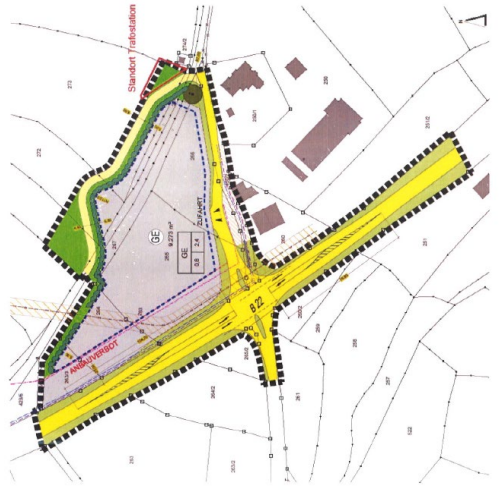
Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Hinweise/Anmerkungen/Beschlussfassung
Xx AELF Re- gens- burg- Schwan- dorf 13.10.20 23	„...“ zur oben genannten Maßnahme nehmen wir Stellung. Bereich Landwirtschaft: Das westlich zum Ort Winklarn liegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,8 Hektar, dass derzeit intensiv als Acker- und Grünlandfläche genutzt wird. Betroffen sind die Flurstücke 263/3, 264, 265 und 266, des Weiteren werden noch Teilstücke der Flurstücke 267, 412/2, 271, 272 und 273 der Gemarkung Winklarn für das Vorhaben verwendet. Der Geltungsbereich erstreckt sich aus fast ausschließlich intensiver Acker- und Grünlandflächen. Laut Bodenschätzung handelt es sich um sandigen Lehm mit durchschnittlich 42 Bodenpunkten, die auf gute bis mittlere Ertragsfähigkeit schließen lassen. Hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen stehen unter großen Konkurrenzdruck. Der Flächenverbrauch schreitet in erheblichen Maßen voran, zuungunsten der landwirtschaftlichen Betriebe, die die Nahrungsgrundlage sichern. Das AELF begrüßt die Bemühungen des Marktes Winklarn zur Sicherung von heimatnahen Arbeitsplätzen und den Einsatz zur Etablierung von Neuan-siedlungen bzw. die Betriebserweiterung von Firmen. Dennoch muss es das Bestreben sein, den Flächen-umfang auf das Nötigste zu beschränken. In unmittelbarer Nähe des Areals befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die Zufahrtswege und die geplante Anpflanzung muss so beschaffen sein, dass die Grundstücke auch mit schwereren Maschinen zu erreichen sind. Auf ausreichende Abstände wird hingewiesen. Weiter darf das Verkehrswege-netz durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden, so-dass landwirtschaftliche Fahrzeuge passieren können. Bereich Forsten: Die Belange des Bereiches Forsten sind von der ge-planten Maßnahme nicht betroffen.“	Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaik-anlagen grundsätzlich gegen die Erforder-nisse der Energiewende abzuwägen. Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwandlung landwirtschaftlicher Flä-chen werden zur Kenntnis genommen, diese wird jedoch als unvermeidbar ange-sehen, um zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien beitragen zu können. Gemäß Landesentwicklungspro-gramm Bayern sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dabei ist anzumerken, dass die Photovol-taik eine vergleichsweise flächensparende Form der Erneuerbaren Energien, vor al-lem im Vergleich zu Biogasanlagen dar-stellt. So ist der hektarbezogene Energie-ertrag im Vergleich zum Anbau von Ener-giepflanzen ca. 30x größer. In Deutschland wird aktuell ca. 30% der gesamten Acker-fläche für den Anbau von Energiepflanzen genutzt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaft-lichen Flächen ist nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfü-gung stehen. Der Bebauungsplan setzt außerdem fest, dass nach Ende der Nutzung als Photovol-taikanlage die Fläche wieder in ihren Urzu-stand zurückzusetzen ist. Die Nachfol-genutzung ist wieder landwirtschaftliche Fläche. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter 3. Hinweise aufgenommen: <i>„3.9 Wirtschaftswege Die Zufahrten zu den verbleibenden land-wirtschaftlich genutzten Flächen sollten für die heute üblichen Landmaschinen ge-währleistet bleiben, sowie die Wirtschafts-wege selbst.“</i> Wird zur Kenntnis genommen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die

		Entwurfssfassung der Bauleitplanung eingearbeitet.
ALE Oberpfalz 09.10.2023	„... im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.“	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/des Bebauungsplanes.
Bayerisches Landesamt für Umwelt 11.10.2023	„... mit E-Mail vom 15.09.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Gefahren). Die o.g. vom LfU zu vertretende Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Wird zur Kenntnis genommen und bei den zuständigen Behörden abgewogen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/des Bebauungsplanes.
Bayernwerk Netz GmbH 16.10.2023	„... gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 7 x 5 m uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich roten Markierung (siehe beiliegender Plan Stationsstandort) eingeplant werden. Bitte nehmen Sie den Stationsstandort mit in den Bebauungsplan auf. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Für die Transformatorstation wird ein 35 m² großes / entsprechendes Grundstück zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ festgesetzt. Wird zur Kenntnis genommen, und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

	Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein. Zur elektrischen (und gastechnischen) Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: · Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. · Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beträgt beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen, <i>die Hecke im Bereich der Gasleitung wird zum Entwurfsstand entfernt</i> und in Gasleitung wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Wir zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird unter Punkt 3.6 in der Begründung mit aufgenommen: <i>„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“</i> . Wird zur Kenntnis genommen, <i>die Schutzabstände und die Verortung der Freileitung wird in der Entwurfsfassung eingearbeitet.</i> Zudem werden wir in den Festsetzungen den Punkt 2.6 Leitungsschutzabstände um die Punkte Leitungsverlegung ergänzen: <i>„2.6 Leitungsschutzabstände und Leitungsverlegung</i> <i>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.</i> Hinweis Gemeinde: Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um
--	--	--

	Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zur Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen." 	eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen. <i>Ein Bereich für die Leitungsführung wurde mit Bayernwerke abgestimmt. Diese wird in den Entwurfstand eingearbeitet.</i> Wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und unter 3.5 zusätzlich ergänzt: <i>„Bis zur Verkabelung hat die bestehende Freileitung Bestand und muss in der Bauphase berücksichtigt werden.“</i> Wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und ist durch die oben getroffenen Festsetzungen und die bereits bestehenden Festsetzungen bereits berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen, wir werden dies im Zuge der Ausführungsplanung genauer berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 <u>Beschluss:</u>
--	---	--

		Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
Deutsche Telekom Technik GmbH ??? Nur BBP	“... die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 15.09.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,	Wird zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde weitergeben. Nach Bekanntgabe der geplanten Straßennamen und Hausnummern wird dies an die Telekom übermittelt. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Bei der Bauplanung zu den Erschließungsarbeiten werden die Versorgungsunternehmen frühzeitig informiert. Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem dann planenden Ingenieurbüro, um eine bestmögliche Koordinierung aller Sparten zu erreichen. Die genaue Vorgehensweise zu Höhenfestlegungen usw. kann dann zu gegebener Zeit entsprechend abgesprochen werden. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. LEITUNGS RECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Werke. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.

	– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 125 Abs. 3 beschrieben, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“	Wie oben schon genannt wird dies im Verlauf der Erschließungsplanung berücksichtigt und koordiniert. Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, und in der Ausführungsplanung berücksichtigt Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/des Bebauungsplanes.
Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz 09.10.2023	„... die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Die Ausweisung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen begrüßen wir gerade auch dann, wenn lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, auch aus dem KMU-Bereich, die Möglichkeit zur Ansiedelung mitgegeben wird. Um ansiedelungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Winklarn möchte mit der Gewerbegebietsplanung insbesondere kleineren und mittleren Betrieben aus dem lokalen Umfeld Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die vorliegenden bekannten

	Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern. Darüber hinaus regen wir an, einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan mit zu prüfen. Damit kann generell möglichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Zentrumsanlagen und Ortsmitte gegebenenfalls vorbeugend entgegengewirkt werden. Ausnahmen könnten und sollten Verkaufsflächen bilden, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit warenproduzierenden/-verarbeitenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben stehen und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind. Außerdem möchten wir mit dem laufenden Verfahren die Möglichkeit nutzen, ergänzend noch grundsätzliche Anmerkungen zu Neuplanungen gewerblich nutzbarer Flächen zu geben: Telekommunikationsinfrastruktur: Bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen regen wir grundsätzlich außerdem an, möglichst frühzeitig die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur mit einer zukunftsfähigen Breitbandversorgung, sowohl kabelgebunden als auch flächendeckend mobil (Mobilfunkversorgung), sicherzustellen. Bei den Plänen der Kommunen zum kabelgebundenen Breitbandausbau ist generell zu berücksichtigen, dass sämtliche Gewerbebetriebe, die auf einen entsprechenden Breitbandbedarf angewiesen sind, bei den zu ergreifenden Maßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Sondernutzungen oder der gesonderte Breitbandbedarf von Unternehmen geht nicht immer explizit in die Diskussion und Planung ein, was zu vermeiden ist. Außerdem ist für einen Großteil des mobil arbeitenden Handwerks eine leistungsfähige Mobilfunkversorgung auch flächendeckend im ländlichen Raum von großer Bedeutung. Bei Bedarf sollten entsprechende Flächen für die notwendige Telekommunikationsinfrastruktur (z. B. für Mobilfunksendeanlagen) rechtzeitig von Seiten der Kommune dafür eingeplant und gesichert werden. Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.“	Flächenanfragen betreffen ausschließlich lokale Unternehmen. Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, kann sie die Betriebsansiedlungen in eine von ihr gewünschte Richtung steuern. Die dargestellten Parzellengrößen im Bebauungsplan stellen nur Hinweise dar und können an den Bedarf der einzelnen Bauwerber angepasst werden. Wird zur Kenntnis genommen, der Ausschluss dieses Einzelhandels mit zentralrelevantem Sortiment wird geprüft. Es wird eine Festsetzung ergänzt unter 1.1 Art der baulichen Nutzung: Betriebsnahe Verkaufsflächen, die dem Betrieb untergeordnet sind zu erlauben. Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt und der Hinweis wird an die Kommune weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
IHK Regensburg	„...vielen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim an oben genanntem Verfahren.“	

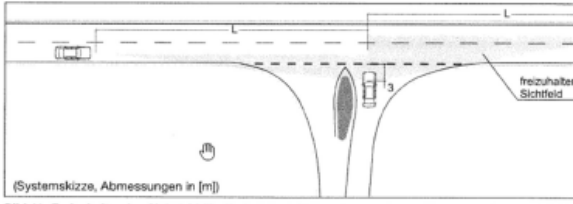
25.09.2023	Die dargelegte Planung ist von Seiten der IHK Regensburg ausdrücklich zu befürworten. Aufgrund der Knappheit an geeigneten Gewerbeflächen, verbunden mit einer großen Nachfrage in der Region, begrüßen wir die Entwicklung neuer Flächen und die damit einhergehenden Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe sowie für Neuansiedlungen.“	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/des Bebauungsplanes.
LRA Schwandorf – Bauaufsicht 09.10.2023	“... Auf Ihr Schreiben vom 15.09.2023 gibt die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab. Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Punkte weitestgehend zu überarbeiten: Textteil: ☐ Die Grundzüge der Planung sind durch die Gemeinde im Bebauungsplan klar zu benennen, damit die planleitende Idee der Gemeinde ersichtlich wird und um den Vollzug zu erleichtern. ☐ Zu 1.1: Bitte teilen Sie eindeutig mit, ob Ausnahmen gem. §8 Abs. 3 BauNVO möglich sind. ☐ Zu 1.2: Eine Wandhöhe von 12m, welche in die freie Landschaft hineinragt, wird seitens der Bauaufsichtsbehörde kritisch gesehen. Es sollte höchstens eine Wandhöhe von 10m zugelassen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und bereits unter 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht enthalten. Wird zur Kenntnis genommen, und die Festsetzung wird auf folgende Punkte konkretisiert: <i>(hier gesamtes Gesetz folgend, Entscheidung Gemeinde)</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i> <i>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbäude,</i> <i>3. Tankstellen,</i> <i>4. Anlagen für sportliche Zwecke.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i> <i>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</i> <i>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</i> <i>3. Vergnügungsstätten.</i> Wird zur Kenntnis genommen, die Wandhöhe wird von 12,00m auf <i>10,00m reduziert unter 1.2 in den Festsetzungen</i>, um

	☐ Zu 1.5: Die Sichtdreiecke sind in den Planunterlagen nicht ersichtlich. ☐ Zu 2.1: Es ist ein Hinweis auf Art. 44a Abs. 2 BayBO zur PV-Pflicht zu ergänzen. ☐ Zu 2.4: Das Gelände fällt im gesamten Gebiet um höchstens 3m, weshalb die Höhe der zulässigen Stützmauer auf 1,50m reduziert werden sollte. Ansonsten sollte möglichst mit Böschungen gearbeitet werden. ☐ Es sollte zusätzlich ein Punkt hinsichtlich der Beleuchtung in die freie Landschaft mit aufgenommen werden. F ür eine eventuelle Besprechung o.g. Punkte stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte lassen Sie uns das Abwägungsergebnis zukommen."	die Lage im Landschaftsbild besser zu berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen, diese sind bereits zum Vorentwurf enthalten, <i>die Darstellung der Sichtdreiecke wird zum besseren Verständnis in der Entwurfsplanung klarer dargestellt.</i> Wird zur Kenntnis genommen Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben <i>Art. 44a Abs. 2 BayBO</i> verpflichtend und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Gesetze müssen nicht festgesetzt werden. Wird zur Kenntnis genommen und auf 1,5 m reduziert unter den Punkt 2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen <i>„Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m bezogen auf das Urelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.“</i> Wird zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen unter einen neuen Punkt <i>2.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlage</i> ergänzt: <i>„2.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen</i> <i>Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.</i> <i>Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.“</i> Wird zur Kenntnis genommen, das Ergebnis wird übermittelt.
--	--	--

		Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
Regie- rung von Ober- franken Bergamt Nord- bayern 05.10.20 23	„... nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.“	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/des Bebauungsplanes.
Regie- rung der Ober- pfalz – Höhere Landes- planung 02.11.20 23	„... aus Sicht der Regierung der Oberpfalz als höherer Landesplanungsbehörde ist zu den o.g. Bauleitplänen des Marktes Winklarn in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau das Folgende mitzuteilen: Der Markt Winklarn beabsichtigt westlich des Hauptortes an der Bundesstraße 22 ein rund 1,8 ha großes Gewerbegebiet auszuweisen. Parallel zur Bauaufstellung soll der Flächennutzungsplan (FNP), der im fraglichen Bereich bislang landwirtschaftliche Flächen darstellt, geändert werden. Bewertungsgrundlagen Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsverbot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Für das o. g. Vorhaben sind neben den durch die Planung positiv betroffenen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und des Regionalplans Oberpfalz-Nord (RP 6) zur Raum- und Wirtschaftsstruktur insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP relevant: ▪ 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (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. ▪ 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu	Anmerkung: Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

	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.(..)" Ergebnis Eine abschließende Bewertung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ist derzeit noch nicht möglich. Im Hinblick auf die Ausweisung bislang nicht bebauter Siedlungsflächen ist im weiteren Verfahren der Bedarf für die geplanten Ergänzungen des Siedlungsbestandes darzulegen und insbesondere unter Einbezug etwaiger Innenentwicklungspotenziale zu bewerten. Begründung Das Planungsgebiet liegt im Anschluss an eine im FNP dargestellte und teilweise bebaute gemischte Baufläche am Hauptort Winklarn. Die Anbindung ist im Hinblick darauf, dass sie über die Roigergasse hinweg und nur auf einer relativ kurzen Strecke erfolgt, zwar nicht optimal, kann aber noch als angebunden bewertet werden. Unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze ist die Baulandausweisung zu begründen und den Baulandpotenzialen im Bestand gegenüberzustellen. Eine laut dem Markt Winklarn bestehende, jedoch in den Unterlagen nicht näher belegte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen genügen diesbezüglichen Anforderungen insofern nicht. Bei Gewerbegebietsausweisungen ergibt sich im Unterschied zu Wohnbaulandausweisungen die Schwierigkeit, dass im Regelfall keine lineare Fortschreibung der bisherigen Ausweisungen möglich ist. Aus diesem Grund kann der sich aus konkreten Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteressen ergebende Flächenbedarf als Begründung für die Baulandausweisung herangezogen werden. Dem auf diese Weise dargestellten Bedarf sind die vorhandenen Reserveflächen im Bestand gegenüberzustellen. Im Zusammenhang mit den Innenentwicklungspotenzialen wären insbesondere auch auf die umfangeichen im FNP dargestellten und noch unbebauten gemischten Bauflächen einzugehen, die anteilig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Im Lichte dessen wird von hiesiger Seite um Ergänzung der fehlenden Bedarfsdarlegung gebeten. Auf die in Verbindung mit der Flächensparoffensive erstellte Auslegungshilfe zum Nachweis des Flächenbedarfs wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (siehe Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, u.a. abrufbar unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierte Bedarfsbegründung - Werkzeuge und Services (flaechensparoffensive.bayern) – Stand 15. September 2021)."	Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele und Grundsätze sind in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan bereits aufgeführt. <i>Eine Bedarfsbegründung wird im weiteren Verfahren erstellt und wird in den Entwurfstand ergänzt. Die Gemeinde wird informiert dieses Konzept zu erstellen.</i> Es wird zur Kenntnis genommen das, das Gewerbegebiet dem Anbindegebot entspricht. Wird zur Kenntnis genommen, und in der Bedarfsbegründung näher dargelegt. Hier rot Hinweise zu Bedarfsbegründung Erstellung. <i>Wird zur Kenntnis genommen, wie oben benannt wird ein Konzept im Verlauf geplant. Diese Punkte werden dann in den Unterlagen berücksichtigt und aufgeführt.</i> Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 <u>Beschluss:</u> Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
--	---	---

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 19.09.2023	„...“ (X) Ziele der Raumordnung und Landesplanung Die Planung kann u.a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind. Im Hinblick auf die Anforderungen des Bedarfsnachweises, wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. (X) Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG Die Planung kann zur Verwirklichung des Grundsatzes B IV 1.3 beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.“	Es wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen: <i>Nach Erstellung eines Konzepts für die Bedarfsbegründung wird diese wie zuvor in der Stellungnahme benannt dem Entwurfstand hinzugefügt.</i> Wird zur Kenntnis genommen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
Staatliches Bauamt Amberg-Weizsäckchen – Hochbau Straßenbau 16.10.2023	„...“ gegen den vorgelegten Bebauungsplan und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.07.2023 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden: 1 Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 22 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Winklarn mind. 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten. 2 Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten. 3 Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße in Verbindung mit dem abbiegenden Verkehr ist an den bestehenden Ortsstraßeneinmündungen der Bau von Linksabbiegestreifen nach den RAL im Zuge der Bundesstraße erforderlich. In diesem Zuge ist der Ausbau der Ortsstraßeneinmündungen erforderlich. Für die Straßenplanung liegt ein mit der Straßenbauverwaltung abgestimmter Vorentwurf bereits vor. Über den Bau der Linksabbiegestreifen ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen dem Markt Winklarn und der Straßenbauverwaltung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise und Anmerkungen werden nach Bedarf in die Bauleitplanung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Eine Festsetzung zu Werbeanlagen in der Bauverbotszone wird unter Werbeanlagen hinzugefügt: <i>„Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe und in der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.“</i> Wird zur Kenntnis genommen und bei den Hinweisen aufgenommen unter 2.2 Werbeanlagen aufgenommen: <i>„Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten“</i>

	einschließlich der entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß ABBV zu regeln sind. 4 Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL] an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist freizuhalten. Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße beträgt 3 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 200 m. Als Augpunkthöhe sind beim Pkw-Fahrer 1,00 m und beim Lkw-Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.  Bild 41: Freizuhaltenes Sichtfeld für die Anfahrtsicht in untergeordneten Knotenpunktzufahrten Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten. 5 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. 6 Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. 7 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 8 Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. 9 Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist. 10 Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Leitungsbetreiber abzuschließen. Wir bitten um Übersendung eines Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.	Wird zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde so weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen und der Planung zum <i>Entwurfstand wird das Sichtdreieck nach RAL im Einfahrtsbereich</i> ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.“</i> Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und bereits unter 3.8 Duldungspflicht im Vorentwurf enthalten. Wird zur Kenntnis genommen und bereits enthalten unter 3.8 Duldungspflicht. Wird zur Kenntnis genommen und bei den Festsetzungen bei Beleuchtung aufgenommen siehe Festsetzung Stellungnahme LRA Schwandorf – Bauaufsicht
--	---	---

	Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2-fach dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.“	Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im Laufe des Verfahrens berücksichtigt. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet.“
Wasserwirtschaftsamt Weiden 13.10.2023	“... bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen. 5. Altlasten Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden. 2. Grundwasser- und Bodenschutz 2.1 Öffentliche Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sicherzustellen, es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten. 2.2 Bodenschutz Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten: - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein. - Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. - Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Altlasten wurden bereits unter den Punkt 3.3 bei den Textlichen Hinweisen festgehalten. Wir tauschen redaktionell das entsprechende <i>Landratsamt aus zu Schwandorf und fügen das Wasserwirtschaftsamt Weiden hinzu.</i> Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen; es wird unter Textliche Hinweise 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen ergänzt: <i>„Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.“</i>

	- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. - Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden. 3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll. Mit der angedachten Versickerung auf dem Baugrundstück ggfs. Nach Wiederverwendung besteht deshalb aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Generell raten wir im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Insbesondere empfehlen wir die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. Auf das beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen. Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. 4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. Oberflächengewässer sind in der Nähe bis auf weiter außerhalb liegende Teichanlagen nicht vorhanden. Gefahren von fluvialen Überschwemmungen sind daher nicht zu erwarten. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.	Wird zur Kenntnis genommen und unter 2.4 Abgrabungen und Auffüllungen ergänzt: <i>„Für Auffüllungen im Bereich der Garten-nutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.“</i> Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in der bestehenden Planung berücksichtigt unter 1.4 Stellplätze. Wird zur Kenntnis genommen, dies wurde bereits in der Planung berücksichtigt unter 3. Textliche Hinweise 3.2 Schutz des Oberbodens. DIN-Vorschriften sind immer einzuhalten. Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits berücksichtigt unter den oben genannten Punkt. Das Wasser soll in einer Zisterne gesammelt werden und wieder verwendet. Dies ist im Zuge des Bauantrags von dem Vorhabenträger mit einer genauen Entwässerungsplanung einzureichen. Wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Planung unter 1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

	In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollten deshalb auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden. Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) so-wie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen. 5. Zusammenfassung Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung."	 Wird Kenntnis genommen. Siehe gegenständlich Karte der potentiellen Fließwege bei Starkregen (<i>Quelle: Bayernatlas</i>) Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und unter 1.2 Maß der baulichen Nutzung ergänzt: <i>„Die fertig Fußbodenoberkante der Erdschosse (FOK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.</i> <i>Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.“</i> Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 <u>Beschluss:</u> Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
--	---	---

LRA Schwandorf Immissionschutz 01.02.2024	1. Sachverhalt Der Markt Winklarn plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Beim Roten Kreuz“. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan, der für das betreffende Areal derzeit landwirtschaftliche Fläche ausweist, mit der 6.Änderung entsprechend angepasst werden. Das aktuell als landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerfläche genutzte Plangebiet liegt westlich von Winklarn und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,8 ha, wovon rund 0,9 ha für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um die anzupassenden Straßenverläufe der Bundesstraße B 22, der Roigergasse und eines Flurweges und um Flächen für die Eingrünung. Die Verkehrsanbindung des Plangebiets ist über eine südliche Zufahrt zur Roigergasse und von dort zur westlich angrenzenden Bundesstraße B 22 geplant. Die Roigergasse und die B 22 sollen im Zuge der Erschließung des Plangebiets, insbesondere durch Einrichtung von Abbiegespuren auf der Bundesstraße ausgebaut werden. Der Bereich der zu ändernden Verkehrsanbindung ist im Geltungsbereich umfasst. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Westlich wird es durch die Bundesstraße B22 begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Roigergasse. Südlich der Roigergasse beginnt ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellter und größtenteils noch unbebauter Bereich. Unmittelbar südlich des Plangebiets sind innerhalb der vorgenannten gemischten Baufläche auf FI,Nr. 250/ 1 ein Wohnhaus (Roigergasse 23), auf der Flurnummer 250 (Roigergasse 25) ein Gewerbebetrieb und auf der Flurnummer 260 zwei kleine mutmaßlich private oder landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden. Der kürzeste Abstand der geplanten gewerblichen Baufläche zum Wohngebäude Roigergasse 23 beträgt ca. 20m In südlicher bis südöstlicher Richtung. Der kürzeste Abstand zur Wohnbebauung im Westen von Winklarn , die im betreffenden Bereich nach Flächennutzungsplan und vorhandener Nutzung in einem Mischgebiet entspricht, beträgt ca. 120m in östlicher Richtung. Das mit rechtskräftigem Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet "Am Hopfengarten" liegt ca. 195m nordöstlich vom geplanten Gewerbegebiet. 2. Beurteilung 2.1 Planinhalt Aus der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 geht für die Unterzeichnerin als rechtliche Laiin nicht eindeutig hervor, ob alle dort nicht explizit aufgeführten Nutzungen, die in Gewerbegebieten nach § 8 (2) BauNVO allgemeine oder nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen. Eine diesbezügliche Konkretisierung erscheint angeraten. Soweit die Formulierung so zu verstehen ist, dass alle nicht aufgeführten Nutzungen unzulässig sind, wird dies aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt, da in diesem Fall einige erfahrungsgemäß konfliktträchtige Nutzungen, wie Betriebsleiterwohnungen	Anmerkung: Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, Verweis auf die Stellungnahme LRA Schwandorf – Bauaufsicht. Wird zur Kenntnis genommen, ein Gutachten wird angefertigt.
---	--	---

	und Vergnügungsstätten nicht errichtet werden dürfen. 2.2 gewerbliche Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung Aus der Sicht des Lärmschutzes Ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die künftigen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet an den Immissionsorten in der Umgebung die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1)¹ bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei sind schalltechnische Vorbelastungen der Immissionsorte insbesondere durch den bestehenden Betrieb an der Roigergasse 25 zu berücksichtigen. Aus der Tabelle 2 der DIN 18005 kann für die geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von rund 0,9 ha (0,01 km²) ein zur Einhaltung des städtebaulichen Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nachtzeit erforderlicher Richtabstand von ca. 180 m abgeschätzt werden. Für allgemeine Wohngebiet mit einem einzuhaltenden städtebaulichen Orientierungswert bzw. TA Lärm-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nachtzeit ergibt sich ein Richtabstand von ca. 360m. Bei den vorg. Richtabständen sind schalltechnische Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemittenten außerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt. Der kürzeste Abstand vom Plangebiet zum Außenbereichs-Wohngebäude Roigergasse 23 beträgt aber nur ca. 20m, die Mischgebiets-Wohnbebauung von Winklarn ist 120m entfernt, das allgemeine Wohngebiet "Am Hopfengarte" ist ca. 195m vom Plangebiet entfernt. Wegen der deutlichen Unterschreitung der vorg. Richtabstände und der schalltechnischen Vorbelastung der maßgeblichen Immissionsorte, insbesondere durch den bestehenden Betrieb an der Roigergasse 25, sind aus fachtechnischer Sicht im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zu den zulässigen Geräuschemissionen, vorzugsweise in Form einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 4569 12 zu treffen. Bei einer Geräuschkontingentierung werden die zulässigen Geräuschemissionen je m² gewerblich nutzbarer Fläche so ermittelt und festgesetzt, dass an den Immissionsorten in der Umgebung auch unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte vermieden werden und damit künftigen Lärmkonflikten vorgebeugt ist. Außerdem wird durch die Verteilung der verfügbaren Lärmemissionen auf die gesamte Fläche eine gerechte Aufteilung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets selbst gewährleistet. Die Grundlagen für die Geräuschkontingentierung müssen anhand einer schalltechnischen Untersuchung (Schallgutachten) erarbeitet und in Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan umgesetzt werden. Das erforderliche Schallgutachten muss hierbei	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, eine <i>Geräuschkontingentierung</i> wird beauftragt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Gutachten berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen, ein <i>Schalltechnische Untersuchung</i> wird beauftragt und im weiteren Verfahren in die Bauleitplanung integriert. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	von einer fachlich qualifizierten Sachverständigenstelle, vorzugsweise von einer nach §29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt gegeben Stelle erstellt werden. Eine Aufstellung der nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Stellen steht unter folgendem Link zur Verfügung: Es wird dringend angeraten, das Umfang und Vorgehensweise der Begutachtung vorab zwischen dem/der beauftragten Sachverständigen und dem Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt (Ansprechpartner Frau Lukas, Tel. 0931/471/326, E-Mail maria.lukas@lra-sad.de) abgestimmt werden. 2.3 Bauliche Änderung von Straßen im Plangebiet, Lärmschutzauswirken Der Bebauungsplan beinhaltet einen Ausbau der Bundesstraße B 22 mit Einrichtung von Linksabbiegespuren und eine Verbreiterung und geringe Verlegung des Trassen Verlaufes der Roigergasse im Bereich der geplanten Gewerbegebietszufahrt. Die im Geltungsbereich geplanten straßenbaulichen Maßnahmen, zumindest die Aufweitung der B22 mit Anlage von Abbiegespuren stellen einen erheblichen baulichen Eingriffe Im Sinn des § 1 (2) der Verkehrs Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) dar. Soweit sich infolge dieses baulichen Eingriffs die Verkehrslärmbewertungspegel der zu ändernden Straßenabschnitte um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60dB(A) in der Nacht erhöhen, ist der Anwendungsbereich der 16. BImSchV eröffnet und es muss die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der zu ändernden Straßenabschnitte geprüft werden. Zur fachgerechten Abarbeitung dieses Themas ist eine schalltechnische Untersuchung (Schallgutachten) einer fachlich qualifizierten Stelle, vorzugsweise einer nach 29b BImSchG für den Bereich Schallschutz bekanntgegebenen Stelle erforderlich, in der folgende Punkte abzuarbeiten sind: - Prüfung der Anwendbarkeit der 16. BImSchV mittels Vorher-Nachher-Vergleich der Verkehrslärmbewertungspegel der innerhalb des Geltungsbereichs zu ändernden Straßenabschnitte an den maßgeblichen Immissionsorten, - Falls die 16. BImSchV anwendbar ist, Prüfung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen und ggf. Vorschlag geeigneter Maßnahmen mit Nachweis von deren ausreichender Wirksamkeit, - Ermittlung und Darstellung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets, möglichst in Form von Rasterlärmkarten und erforderlichenfalls Festsetzungsvorschläge zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen. 3 Definition von erheblichen baulichen Eingriffen siehe 2.4 Straßenverkehrslärm Einwirkungen auf das Plangebiet Wie schon angesprochen, ist auch das Plangebiet den Straßenverkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße 22 und in weit geringerem Umfang auch denen der Roigergasse ausgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen, ein <i>Schalltechnische Untersuchung wird beauftragt und im weiteren Verfahren in die Bauleitplanung integriert.</i> Die Hinweise werden an den Gutachter weitergeben zur Beachtung. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, wenn wird die Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden ist die Festsetzung ausreichend. (Wenn doch zugelassen muss dies im Gutachten berücksichtigt werden. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 Beschluss: Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet
--	---	---

	Aufgrund des unter vorstehenden Punkt 2.3 erläuterten Sachverhalts wird eine gutachterliche Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich. Der im Punkt 2.3 aufgezeigte erforderlichen Umfang des schalltechnischen Gutachtens beinhalte im 3. Spiegelstrich auch das Thema der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet. Eine weitere fachliche Bewertung ist erst nach Vorliegen des Schallgutachtens zum Verkehrs lärm möglich. Mit Blick auf den vorstehende Punkt 2.1 ist auch noch klarzustellen, welche Arten von schutzbedürftigen Nutzung im Plangebiet zugelassen werden sollen (auch Wohnen??). Sofern Wohnnutzungen in Form sog. Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. erscheint der nach Bebauungsplanentwurf Nr. C 1.8 vorgesehene gutachterliche Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Büros usw.) im Rahmen der nachgelagerten baurechtlichen Verfahren nach einer ersten Einschätzung ausreichend.	
LRA Schwan- dorf Untere Natur- schutz- behörde	" von naturschutzfachlicher Seite schätze ich die zugesandten Unterlagen des Vorentwurfes in der vorläufigen Fassung vom 26.07.2023 wie folgt ein: 1. FNP-ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET "BEIM ROTEN KREUZ" 2. FNP - Änderung GE "Beim roten Kreuz", Begründung mit Umweltbericht 3. Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Roten Kreuz", Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 4. Bebauungsplan Gewerbegebiet "Beim Roten Kreuz", Bilanzierung Grundsatz: Das beauftragte Fachbüro hat mit mir die Erstellung der bauleitplanerischen Unterlagen nicht besprochen. Bei künftigen Bauleitplanungen rege ich nachdrücklich eine möglichst früh zeitige und enge Abstimmungen an! Die Bauleitpläne beurteile ich wie folgt: Zu 1.: Westlich der GE-Planfläche und der Bundesstraße 20 Ist nicht der Naturpark "Oberpfälzer Wald", sondern der Geltungsbereich des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes (ehemalige Naturpark-Schutzzone) abgegrenzt. Das im Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Planzeichen "NP Naturpark" ist entweder als Verordnung über den "Naturpark Oberpfälzer Wald" (NP-VO) oder als Landschaftsschutzgebiet (ehemalige Schutzzone) "Oberpfälzer Wald" in der Legende (Zeichenerklärung) zu ändern. Leider ist die einschlägige "Verordnung über den "Naturpark Oberpfälzer Wald" etwas missverständlich bezeichnet. Die Verordnung hebt auf dem Naturpark ab, mein aber in ihrer Substanz die ehemalige Naturpark-Schutzzone, die heute einem Landschaftsschutzgebiet entspricht. Andere Naturparke haben ihre Verordnung in eine LSG-Verordnung geändert, wie zum Beispiel die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald".	Wird zur Kenntnis genommen, und im weiteren Verfahren mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und <i>redaktionell in der Legende der FNP – Änderung angepasst.</i> Wird zur Kenntnis genommen und <i>redaktionell in der Legende der FNP – Änderung angepasst.</i>

	Eine Klarstellung der Planzeichen -Legende und des Planzeichens (im FNP-Ausschnitt) in - NP-VO oder LSG - sollte erfolgen. Weiterhin ist eine östliche Teilfläche des Planbereiches, wie auch westliche Umgriffflächen von drei Naturdenkmälen gekennzeichnet. Im Dateianhang lege ich Ihnen die digitalen Abgrenzungen der naturschutzrechtlichen Schutzobjekte bei. Im FNP und den Bebauungsplänen (BP) ist mindestens das unmittelbar betroffene, und gegebenenfalls auch die randlich angrenzenden Naturdenkmale darzustellen. Zu 2.: Seite 6, unten: Im ABSP-Landkreisband Schwandorf ... Das dem Fachkonzept sind weitere einschlägige Aussagen zu zitieren. Seite 7, Kapitel 2.1: Die örtlich betroffene naturräumliche Gliederung ist deutlich zu präzisieren. Im Online-Kartendienst "FIN -Web" sind die einschlägigen Naturräume – biogeographische Region: kontinentale biogeographische Region, Großlandschaft: östliche Mittelgebirge, naturräumliche Haupteinheit: D63 "Oberpfälzer und Bayerischer Wald", naturräumliche Einheit: 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald", naturräumliche Untereinheit : 401-B "Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken"; ökologische Grundeinheit (FoVH): 36 "Oberpfälzer Hügel- und Bergland", Wuchsbezirk : 10 "Oberpfälzer Wald"; potenziell natürliche Vegetation: L4cT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Tannen- Buchenwald ; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv agrarisch genutzt. Westlich und nördlich grenzt der Geltungsbereich der Verordnung über den "Naturpark Oberpfälzer Wald" an. Kapitel 2.7: Die umgebende kleinteilige Landschaft mit den Kalvarienberg, Ecce homo der Sammelausgleichsfläche und anderen ist hier ausdrücklich zu beschreiben. Weiterhin ist das im Planbereich ausgebildete Naturdenkmal (ND-03250) "Rote Kreuzlinde bei Winklarn" entsprechend zu beschreiben. Kapitel 4: Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem gemeldeten Natura 2000-Gebiet (Fauna -Flora -Habitat oder europäisches Vogelschutzgebiet). In einer Entfernung von xxx m ist das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE6639-371 "Talsystem der Schwarzach, Auerbach und Ascha" gemeldet. Kapitel 6: Die gemeindliche Diskussion über Alternativ-Standorte ist in diesem Kapitel deutlich umfangreicher darzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen, die <i>Naturdenkmäler werden zum Entwurfstand ergänzt.</i> Wird zur Kenntnis, die <i>einschlägigen Aussagen werden zum Entwurfsstand ergänzt:</i> Wird zur Kenntnis genommen und <i>im Entwurfstand sachmäßig ergänzt.</i> Wird zur Kenntnis genommen. Diese befinden sich nicht im Geltungsbereich. Und stehen nicht im direkten Zusammenhang. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen, dieses FFH Gebiet steht nicht im funktionalen Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Wird zur Kenntnis genommen, <i>und unter 6 Alternative Planungsmöglichkeiten in der Begründung ergänzt.</i> Wird zur Kenntnis genommen, und <i>wird nach Aufstellung eines Ausgleichskonzepts und nach Festlegung einer geeigneten Fläche zum Entwurfstand abgestimmt und eingearbeitet.</i>
--	--	---

	Zu 3.: Kapitel C Textliche Festsetzungen und Hinweise Geltungsbereich: ... Gemarkung (Gmk.) Winklarn (4832), Markt Winklarn. Ein externer Geltungsbereich wird für die baurechtliche Kompensationsfläche auf ... Das eingriffsrechtliche Ausgleichskonzept des rot markierten Satzes ist zu rasch wie möglich abzustimmen; selbes gilt für Kapitel 1.7. Achtung: Der Schutzbereich des seit 1965 unter Schutz stehenden Naturdenkmals (ND- 03250) "Rote Kreuzlinde bei Winklarn" ist kartographisch und textlich aufzuzeigen. Die Sachdaten (Attribute) des GIS-Objektes lauten: KLS 1 NDLB_SSL ND-03250 NDLB_NAM Rote Kreuzlinde bei Winklarn GDE_NAM Winklarn ORT_NAM Winklarn GMK_SSL 4832 FST 266; AZ 630-173-ND-118 LAGE westlich Winklarn, an Straßeneinmündung/Weggabel der Gemeindeverbindungsstraße von Zengeröd zur Bundesstraße 22; JUR VOD VO_NAM Kreisverordnung zum Schutze von Naturdenkmälern im Landkreis Oberviechtach, Nummer 09/65 vom 29.07.1965; VO_DAT 19650615 RBV_DAT 19650729 BEM_BSR 1 Baum; Winter-Linde; 1 Feldkreuz; BEM_HIS Schutz 1965; BEM_SZB geschützte Umgebung: 30 m im Umkreis; BEM_SON Amtsblatt des ehemaligen Landkreises Oberviechtach, Nummer 09/65 vom 29.07.1965; HYPLK SHAPE_AREA 0,000000000000 Berechnete Größe [m2] 2795,25 Berechnete Größe [ar] 27,95 Berechnete Größe [ha] 0,28 Berechnete Größe [km'] 0,00 Anzahl Teilflächen 1 BP- Planteil : Im Geltungsbereich ist nicht nur die Weggabelung mit den Baumstandort, sondern der gesamte ND-Schutzbereich - "geschützte Umgebung: 30 m im Umkreis" - aufzuzeigen und als nicht zu bebauende Teilfläche festzulegen. Deshalb rege ich an , dass diese segmentartige Teilfläche im BP-Geltungsbereich als Interne Kompensationsfläche definiert wird. Ein Ankauf als Gemeindefläche schlage ich ausdrücklich vor. Sollte ein kommunale Ankauf und eine Festlegung als AE-Fläche nicht möglich sein, dann ist wie zur Bundesstraße 20 und zur Roiger-gasse bereits vorgesehen, auch mindestens ein An-baugebot im Schutzbereich des Naturdenkmals (ND-03250) "Rote Kreuzlinde bei Winklarn" zu erarbeiten. Optional ist auch eine Hydridlösung, aus einer möglichst großen Gemeindefläche und einer anschließenden Anbauverbotszone denkbar. Zu 4.: Der ND-Schutzbereich sollte in einer deutlich vergrößerten Fläche dargestellt und auch bilanziert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und <i>Die Schutzbereiche werden in den Entwurfstand der Planung ergänzt. Diese konnten nach telefonischen Abstimmungen auf einen Radius von 20 m reduziert werden. Dieser wurde in den Entwurfstand eingearbeitet. Der geplante Weg wird nun im Bereich der Schutzzone im Bestand bleiben und die Umverlegen wird erst außerhalb des Schutzbereiches erfolgen.</i> <i>Der Vorschlag hier einem internen Ausgleich zu machen, wird geprüft, es erfolgt die Abstimmung. Auf Grund der zu geringen Fläche wurde auf einen internen Ausgleich verzichtet.</i> Wird zur Kenntnis genommen und <i>neu bilanziert.</i>
--	---	--

	Weitere Punkte folgen in Kürze. meine E-Mail vom 02.02.2024 ergänze ich um folgende zwei beziehungsweise drei artenschutzfachliche Belange. 1. Literaturlauswertung, Kartierung, Bewertung und Maßnahmenableitung 2. Planungs- und Gestaltungsanforderungen öffentlicher und gewerblicher Flächen 2.1 Glasbroschüre 2.2 Lichtleitfaden Zu 1.: Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. "In Bayern wird die Prüfung, ob einem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP - bezeichnet. Standardisiertes Vorgehen : Das systematische Vorgehen gliedert sich in 5 Prüfschritte : Relevanzprüfung, Bestandserfassung am Eingriffsort, Prüfung der Verbotstatbestände, Prüfung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Ausnahmeprüfung. Die Arbeitshilfe "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf" beschreibt diese Prüfschritte im Detail. Außerdem gibt sie Hinweise zur Berücksichtigung von sonstigen Artenschutzbelangen, zur saP in der Bauleitplanung und zur Bevorratung von: Artenschutzmaßnahmen (Ökokonto). Die Mustervorlage dient der Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der saP und kann weiter verwendet werden . Allgemeine Info zur Ökologie der Arten und verfügbaren Daten recherchieren Sie im LfU-Spezialangebot. Dort finden Sie die nötigen Arteninformationen und können für den Untersuchungsraum suchen: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten - online-Abfrage"; Bayerisches Landesamt für Umwelt, siehe URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm Zu 2.1: Im Geltungsbereich sind folgende Anforderungen von Bedeutung. Im Dezember 2022 haben zehn deutschsprachige Institutionen, wie zum Beispiel das Bundesamt für Naturschutz (Bonn), die Schweizerische Vogelwarte (Sempach) oder die Wiener Umwelthanwaltschaft, folgendes Informationsmaterial zum Thema Vogelschlag veröffentlicht - Broschüre: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, kurz Glasbroschüre, 64 Seiten, siehe IP-Adressen: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrosch_uere_2022_D.rmf - Merkblatt: Vog elkollisionen am Glas vermeiden, 4 Seiten, siehe IP-Adresse: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und den Entwurfstand in Ihren Ergebnissen beigelegt und eingearbeitet.
--	--	--

	Zur Einführung der Glasbroschüre stellt das Bundesamt für Naturschutz folgendes vor: "Millionen von Vögeln verenden jährlich alleine in Mitteleuropa durch eine Kollision mit Glasscheiben. Vogelfreundliches Bauen senkt das Kollisionsrisiko um ein Vielfaches. Eine neue Broschüre zeigt, worauf es dabei ankommt. Die Publikation, die unter der Federführung der Schweizerischen Vogelwarte mit Partnern aus Deutschland und Österreich entstanden ist, sensibilisiert für die Thematik. Sie dokumentiert nicht nur, welche Situationen für Vögel besonders gefährlich sind, sondern präsentiert auch Lösungen, wie sich Glas vogelfreundlich einsetzen lässt. Denn Glas ist für Vögel in doppelter Hinsicht gefährlich: Transparente Scheiben, wie sie zum Beispiel in Wintergärten oder an Balkonen zum Einsatz kommen, werden von den Tieren nicht als Hindernis erkannt. Stark spiegelnde Scheiben reflektieren wiederum Bäume, Büsche oder den Himmel und täuschen einen Lebensraum vor, der in Wirklichkeit nicht vorhanden ist. Die Kollisionsgefahr lässt sich unter anderem dadurch bannen, dass Glas mit geprüften Vogelschutzmarkierungen sichtbar gemacht wird. Markierungen im UV-Bereich und Greifvogelsilhouetten empfehlen die Fachleute allerdings nicht. Sie schrecken die Vögel nicht ab und sind entsprechend wenig wirksam. Ausdrücklich empfohlen werden hingegen flächig wirkende, sich möglichst von der Umgebung abhebende Markierungen. Dabei haben sich in Tests Lösungen mit Streifen und Punktrastern als besonders effektiv erwiesen. Die neue Broschüre zeigt auch auf, wie beim Bau so weit wie möglich auf transparentes oder stark spiegelndes Glas verzichtet werden kann und wie bereits bei der Planung gefährliche Stellen entschärft werden können. So lassen sich Aufwand und Kosten für Nachrüstungen sparen und gleichzeitig viele Vögel vor dem Tod an Scheiben bewahren." Quelle: https://www.bfn.de/aktuelles/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht Zu 2.2: Insbesondere bei der Bemessung (Planung), Ausführung und den Betrieb der öffentlichen Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine möglichst energieeffiziente und insektenverträgliche Beleuchtung vorzusehen. Dazu hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen" veröffentlicht. In der Vorstellung des Leitfadens heißt es: "Künstliche Beleuchtung beeinflusst maßgeblich unsere Umwelt. Mit Inkrafttreten zum 01.08.2019 gelten für Lichtemissionen die neuen Vorschriften der) Artikel (Art.) 11a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Art. 15 Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG). Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des Paragraph (§) 35 Baugesetzbuch (BauBG) sind zu vermeiden. Dieser Leitfaden behandelt gleichermaßen Straßen- und Wegebeleuchtung, aber auch Außenbeleuchtung	Wird zur Kenntnis genommen, und wird in den Festsetzungen aufgenommen: <i>„Bei der Gestaltung der Fassade ist auf eine Bauweise zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig zu halten. (s. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.)“</i> Wird zur Kenntnis genommen und auf die LRA Schwandorf – Bauamt verwiesen. Der Unterpunkt Beleuchtung wird ergänzt.
--	--	---

	wie Lichtwerbung und die Beleuchtung öffentlicher Gebäude, Fassaden und Schaufenster und gibt praktische Tipps zur Umsetzung. Dabei steht im Vordergrund, die gute fachliche Praxis so zu optimieren, dass bei der Planung und Umsetzung von öffentlicher Beleuchtung neben der Verkehrssicherheit auch der Mensch und die biologische Vielfalt berücksichtigt werden. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Erscheinungsjahr: September 2020/ Umfang: 20 Seiten, Typ: Broschüre, Schüler/ Studenten: Ja, Wirtschaft/Unternehmer : Ja, Kommunen/Behörden: Ja, Breite Öffentlichkeit: Ja / PDF-Datei : 7/7 MB; vergleiche Internet unter folgender Adresse: https://www.bestellen.bayern.de/app/online/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTION=xSETVAUartdtl.htm.APGxNODENR:34.AAR-TxNR:stmuv_natur_0025.AARTxNODENR:357556.U SERxBODYURL:artdtl.htm.KATA-LOG:StMUG.AKATxNAME:StMUG.ALLE:x)-X Fazit: Von Seiten des Fachplaners sind folgende Planungsbelange möglichst rasch und eng mit dem kommunalen Bauamt und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. • Diskussion und Entwicklung der eingriffs- und artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepte für die eingriffsrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die (internen und externen) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Für die internen Kompensationsmaßnahmen wird die flächenmäßig größtmögliche Einbindung des Naturdenkmals "Rote Kreuzlinde bei Winklarn" und dessen Schutzbereiches empfohlen. Sofern noch nicht erfolgt ist die GE Planfläche durch einen Biologen oder andere fachkundige Person bezüglich mindestens folgender Artengruppen zu begehen: Amphibien/Reptilien, Tagfalter, (bodenbrütende) Vögel. Im Zuge der Gestaltungsplanung sind Infrastrukturen und große Glasfassaden mit Hilfe der vormals genannten Broschüre/Leitfäden zu bearbeiten. Im Dateianhang liegen auch die Geodaten der aktuell gesicherten Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile im Landkreis Schwandorf, und ausgewählte angrenzende Schutzobjekte, bei. Insbesondere das unmittelbar betroffene Naturdenkmal (ND-03250) "Rote Kreuzlinde bei Winklarn" und die mittelbar betroffenen Naturdenkmale (ND-06951) "Serpentinfelsen am Kalvienberg Winklarn" und (ND-02909) "Baumgruppe "Ecce homo"" sind in die Planung entsprechend einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen, ein spezieller Artenschutz <i>Untersuchung wird beauftragt.</i> <i>Wie oben bereits benannt werden die Naturdenkmäler zum Entwurfstand ergänzt.</i> Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 12 Für den Beschluss: 12 <u>Beschluss:</u> Die oben genannten Änderungen und Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung eingearbeitet

**Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen
Stellungnahmen:**

Behandlung von Hinweisen und Ergänzungen die nicht im Zuge der Behördenbeteiligung eingingen.

Hinweis und Ergänzung Vorhabenträger	Abwägung
Der Wirtschaftsweg im nördlichen Bereich wird auf Grund des Flächensparens weiter an den Rand geschoben. Die Anbauverbotszone wurde nach Absprache mit dem staatlichen Bauamt auf die Bestandsasphaltkante bezogen nicht auf die Planungsasphaltkante. Erdverkabelung der Freileitung Anpassung des Ausgleichsbilanzierung	Anmerkung: Der Wirtschaft Weg für die hinter halb gelegen landwirtschaftlichen Flächen wird nach den gelten technischen Standards angepasst und an den Rand Bereich verlegt. Es wird zudem ein 2m Grünstreifen zum GE eingehalten. Die Anbauverbotszone wird zum Entwurfstand auf die Bestandsasphaltkante zurückversetzt. Es wurde in Absprache ein möglicher Leitungsweg festgelegt und dem Entwurfstand ergänzt. Anpassung in den gesamten Unterlangen. Sitzungstag: 25.03.2025 Anwesend: 11 Für den Beschluss: 11 Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet.