



Markt Winklarn

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz
Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach
Bezirksamtstraße 5 – 92526 Oberviechtach – poststelle@vg-oberviechtach.de

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

Inhalt:

Planteil 1 (42 x 59,4 cm)
Textteil Seiten 1- 15, DIN A 4

Stand:

Vorentwurf: 23. November 2022

Entwurf:

Endfassung:

Planverfasser:

THAMMER
Landschaftsarchitektur

Andreas Thammer
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

PLANTEIL

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

ERLÄUTEUNGSBERICHT (TEXTTEIL)

1	Planungsanlass / Rahmenbedingungen	3 - 7
1.1	Planungsanlass / Lage	4
1.2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	4
1.2.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord	4
1.2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Bestand).....	5
1.2.4	Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte	7
2	Konzeption / Ziele der Planung	8 - 12
2.1	Zielsetzung / Bedarfssituation.....	8
2.1.1	Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung	8
2.1.2	Bevölkerungsprognose	9
2.1.2.	Durchschnittliche Haushaltsgröße	10
2.1.3	Einstufung im Zentrale Orte-System.....	11
2.1.4	Gebietskategorie gem. LEP	11
2.1.5	Verkehrsanbindung.....	11
2.1.6	Wirtschaftssituation.....	11
2.2	Bedarfsprüfung/ Bestehende Flächenpotenziale.....	11
2.3	Begründung für die Ausweisung.....	12
3	Lage / Geltungsbereich	13 - 15

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Bestand - Fassung vom 16.03.2006 - Ausschnitt Schneeberg -



Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Planung -



ZEICHENERKLÄRUNG (Übernahme aus Bestand)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG WOHNBAUFLÄCHEN GEMISCHTE BAUFLÄCHEN GEBWERBL. BAUFLÄCHEN SONDERBAUFLÄCHEN DÖRFICHE BAUFLÄCHEN IM AUSSENBEREICH GRENZE DER BEDINGUNGS-ENTWICKLUNG GRÜNDUNGSPLAN BAULICHE ANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF STRAßENGEWÄSSE KIRCHLICHE GEBÄUDE FEUERWEHR SOZIALE GEBÄUDE FLÄCHEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERFLÄCHLICHEN VERKEHR UND DIE HAUPTVERKEHRSRISSE EHEM. BAHNLINE BUNDESSTRASSE STAATSTRASSE STRASSENREIHE ENTSCHEIDEN DURCH ABRIEFEN (S. 11) PLUS GÄNGERUNTERFÜHRUNG KREISSTRASSE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSEN / SCHNESTIGE VERKEHRSTRASSEN PARKPLATZ	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND -LEITUNGEN KLÄRANLAGE / ABWASSER PRIVATE KLEINLÄ. ANLAGE / ABWASSER HOCHDRUCKL. / WASSER ABLAGERUNG REKULTIVIERUNGSPLAN ALTLASTMIEß. DACHSFLÄCHEN ELEKTRO FREILEITUNG FERNGASLEITUNG FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABRABUNG UND GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN AUFSCÜTTUNG MÖGLICHER STANDORT FÜR ERD-DEPONE ABRABUNG REKULTIVIERUNG FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT WASSERFLÄCHEN BACH / GRABEN ÖKOLOGISCHE STRUKTURVERBESSERUNG DER GEWÄSSER QUELLE OPTIMIEREN / RENATURIEREN TALRÄUME WASSERSCHUTZGEBIETE ENDERE SCHUTZZONE WEITERE SCHUTZZONE FASSUNGSBEREICH	FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT WALD WALD W. BESCHÜTTENDE BEDEUTUNG BESCHÜTTENDE FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD BESCHÜTTENDE FÜR DIE BODENSCHUTZ BESCHÜTTENDE FÜR DIE BODENSCHUTZ AUFFORSTUNGSFLÄCHEN NICHTAUFFORSTUNGSFLÄCHEN ACKER INTENSIV ACKER IN DALERGRÖN- LAND WIESE + WEIDE INTENSIV STREUWIESE WILDEHEIDE SONDERKULTUREN BEDEUTENDES GRÜNLAND WIESE EXTENSIV BRACHE / ALTGRAS FEUCHT- / NASSWIESE 134 FLACH- / ÜBERGANGS- MOOR 134 HOCHSTAULENFLUR 134 ROHRRIEHE / GROSSE, SECHSSTÄNDIG 134 MADERRAHEIN / FELSVEGETATION 134 RAINE / SAUM FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT NATURPARK LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	VORH. CEPL: NATURDENKMAL BODENDENKMAL GEOTOP FFH-GEBIET KARTIERTE BICTOPE KALTLUFT BÄUME GEHÖLZ GUTE ORTS- UND ORTSRANDBEGRENZUNG DURCHDRÖHUNG AUS- GEBÄUMTER FLUR BEIÜPFERUNGSFLÄCHEN PFLEGEKONZEPT VORHANDEN ENTWICKLUNGSKONZEPT "BACHAU" ERFORDERLICH AUSGLEICHFLÄCHE KOMPENSATIONSFLÄCHE
--	--	--	---

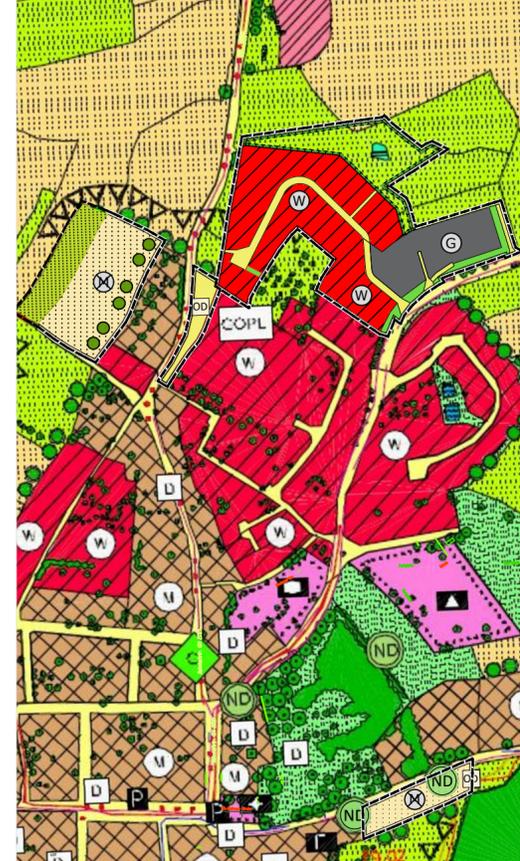
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

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



Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Planung -



ZEICHENERKLÄRUNG - Planung -

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



Maßstab M 1 : 5.000

Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 23.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.1.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Winklarn hat mit Beschluss des Marktrats vom die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.
Winklarn, den (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)
- Das Landratsamt Schwandorf hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Schwandorf, den (Siegel)
- Ausgefertigt
Winklarn, den (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Winklarn, den (Meier, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

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

Markt Winklarn
 im Landkreis Schwandorf
 Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach

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

vertreten durch den
 erste Bürgermeisterin Sonja Meier

THAMMER
 Landschaftsarchitektur

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

Frauensteinstraße 16
 92539 Schönsee
 09674-9244633
info@thammer-landschaft.de

Vorentwurf

Planinhalt:
Flächennutzung
 Maßstab:
1 : 5.000

1 Planungsanlass / Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass / Lage

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

Im Bereich der Ortschaft Winklarn:

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

Im Bereich von Schneeberg:

- Eine Wohnbaufläche wird zurückgenommen und zur Fläche für die Landwirtschaft

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



Ausschnitte Bayernatlas: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

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

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gebiet des Marktes Winklarn wird im Landessentwicklungsprogramm (LEP) 2018 als allgemein ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (vgl. Anhang 2 zum LEP, 2018).

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

- 1.2.6 *Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*
 - (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*
zu 1.2.6
Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.
- 2.2 *Gebietskategorien*
- 2.2.3 *Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf*
 - (Z) *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]*
- 2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*
 - (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
 - *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*
- 3.1 *Flächensparen*
 - (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
 - (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
 - (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung*
 - (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01.09.2013 bzw. 01.03.2018)

1.2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

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

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

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

Ausschnitte aus

Zielkarte 3
- Landschaft und Erholung



Begründungskarte 1: Raumgliederung
Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

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

(Regionalplan Oberpfalz-Nord, 15.09.2009 bzw. 01.03.2018)

Abwägung und Begründung durch den Markt Winklarn

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

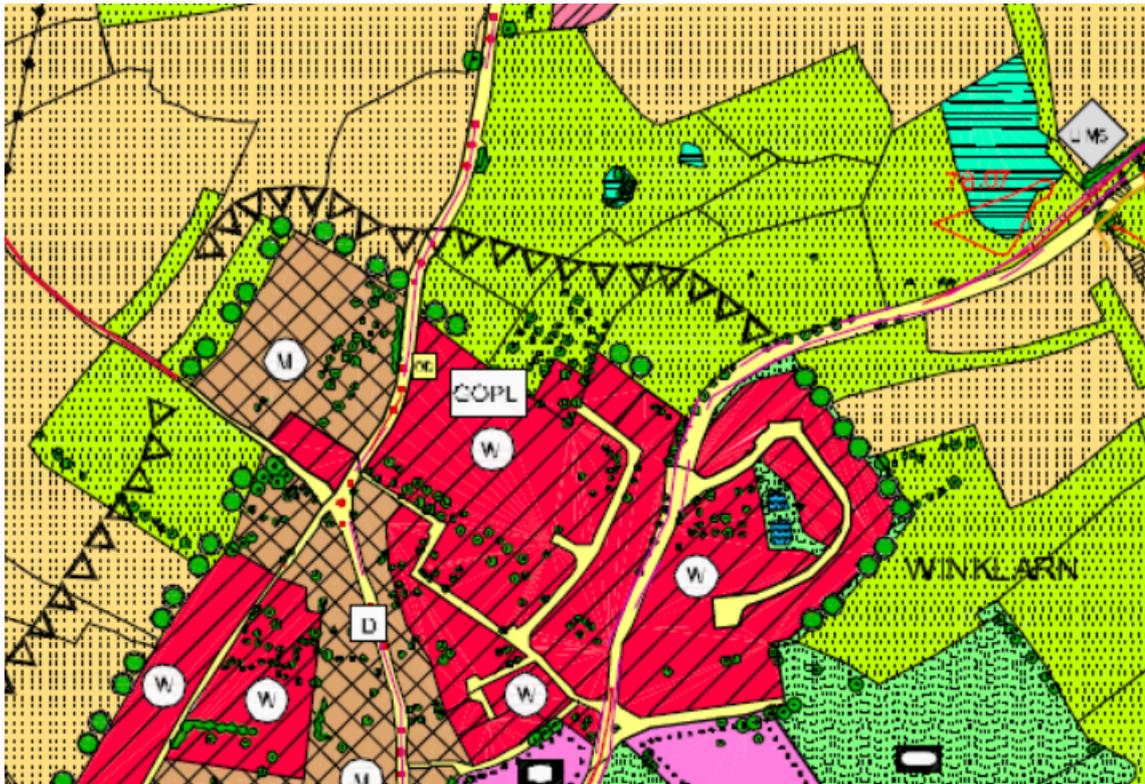
Das Planungsgebiet ist durch die ausgesparte Streuobststruktur durchgrünt und weist am künftigen Ortsrand Grünstrukturen aus. Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Eine das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigende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

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

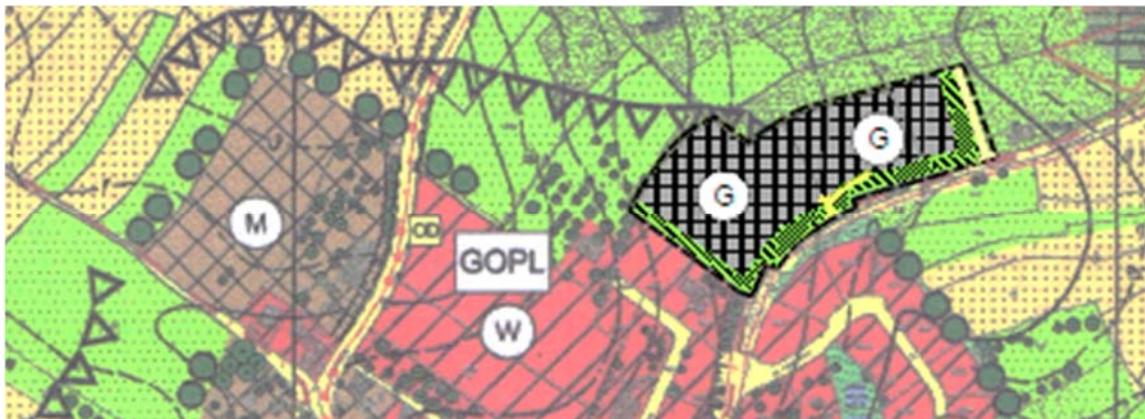
1.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Bestand)

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

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Winklarn, Stand: 11. Mai 2005



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



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

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

1.2.4 Schutzgebiete, schützenswerte Bereiche und Einzelobjekte

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

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

Naturparke nach § 27 BNatSchG

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

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

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

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

Kartiereinheit		Vorkommen im Plangebiet
B113 / WG	Sumpfgewässern / Feuchtwäldern	Ehem. Fischweihern mit Gehölzen überwachsen

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

Geschützte Tier- und Pflanzenarten Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Umgebung nicht vor.

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

Flächen der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Nummer	BK-Überschrift
--	--

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

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

Geotope Im Projektgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

2 Konzeption / Ziele der Planung

2.1 Zielsetzung / Bedarfssituation

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

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

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

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

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

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

Nachfolgend erfolgt die Bedarfsermittlung einschließlich der erforderlichen Angaben laut „Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020).

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

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

2.1.1 Einwohnerzahl / Bevölkerungsentwicklung

Der Markt Winklarn hat gemäß Bay. Landesamt für Statistik 1.378 Einwohner (EW) (Stand: 30.09.2021). In den Jahren 2015 bis 2020 weist die Statistik einen Rückgang um 44 EW aus (3,1%, das entspricht einem jährlichen Rückgang um 0,62%).

Für eine Berechnung der Wohnbauflächen werden im Folgenden die Angabe aus der Genesis-Datenbank mit Abruf im Mai 2022 vom Bay. Landesamt für Statistik in Fürth aufgeführt: (GENESIS-online Datenbank, Abruf am 23.05./ 07.07.2022)

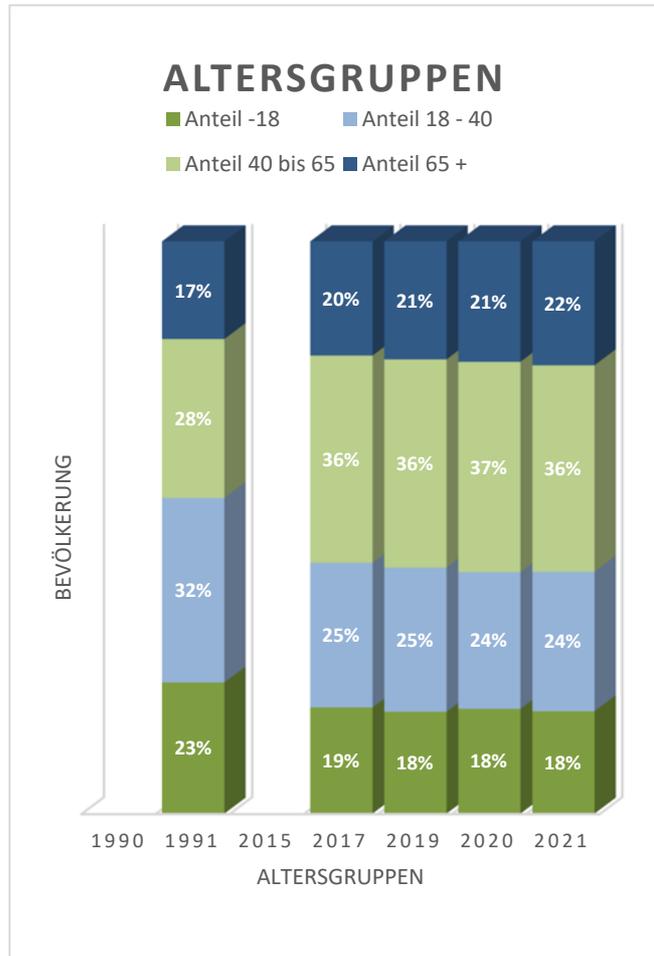
Bevölkerung	(Einwohner zum 31.12.: Markt Winklarn, Kennung: 09 376 178):
-------------	--

2015:	1.417
2016:	1.404
2017:	1.409
2018:	1.403
2019:	1.375
2020:	1.373
2021:	1.368

Bevölkerungsprognose
2033: 1.240

Gemäß Bay. Landesamt für Statistik wird für Winklarn im Demografie-Spiegel für Bayern zum 31.12.2033 eine Einwohnerzahl von 1.240 EW prognostiziert (Demografie-Spiegel für Bayern, Markt Winklarn Berechnungen bis 2033, Hrsg. August 2021- A18CB 202151). Das entspricht einem Rückgang von 9,69% bzw. einem jährlichen Rückgang um 0,75%.

Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Gemeinden unter 5.000 Einwohnern stehen Ergebnisse bis zum Jahr 2033 zur Verfügung.



In den Beiträgen zur Statistik Bayerns, (Heft 554 Beiträge zur Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für die Region Oberpfalz-Nord, Hrsg. Januar 2022, – A182A2 202100 –) werden Daten zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 für die Region Oberpfalz-Nord veröffentlicht. Es wird mit einer Bevölkerungsveränderung zwischen 2040 gegenüber 2020 von -1,0 % für die Region Oberpfalz-Nord gerechnet. Für den Landkreis Schwandorf beträgt die Veränderung + 4,7 %.

Bezogen auf das Jahr 2033 werden für den Landkreis Schwandorf: 154.000 EW angegeben, was einer Steigerung um 4.900 EW oder 3,3% in 13 Jahren entspricht. Damit liegt die Entwicklung im Landkreis Schwandorf über der prognostizierten Entwicklung im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie auch über der Entwicklung für ganz Bayern.

Die Zusammensetzung der Altersgruppen für den Landkreis Schwandorf ergibt für die 18 bis 40-Jährigen (Haushaltsgründer) zwar einen Rückgang um 5,7% im Zeitraum von 2020 bis 2040, die über 65-Jährigen werden um 35,2% zunehmen.

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

2.1.2. Durchschnittliche Haushaltsgröße

Aus der Genesis-Datenbank mit Abruf im Mai 2022 (Bay. Landesamt für Statistik) ist die Anzahl der Wohnungen mit 621 für das Jahr 2020 angegeben. Bei 1.373 Einwohnern ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21.

Belegungsdichte [2020]:	$1373 \text{ EW} : 621 \text{ WE} = 2,21 \text{ EW/WE}$ ①
Dichte der Wohneinheiten [2020]:	$621 \text{ WE} : 34,97 \text{ ha} = 17,76 \text{ WE/ha}$ ②

① Genesis-Datenbank: Angabe zu Wohnungen (WE) in Tabelle 31231, Stichtag: 31.12.2020

② Genesis-Datenbank: Angabe zu Wohnbaufläche in Tabelle 33111, Stichtag: 31.12.2019

Rechenschritte zur Wohnbedarfsschätzung

-❶- Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$1373 \text{ EW} \times (-0,75\% \text{ p. a.}) \times 6 \text{ a} = -61 \text{ EW}$
$-61 \text{ EW} : 2,21 \text{ EW/WE} = -28 \text{ WE}$

-❷- Bedarf an Wohneinheiten aus **Auflockerungsbedarf** (Innerer Bedarf)

prog. Belegungsdichte [2026]	$2,21 \text{ EW/WE} - (2,21 * 0,35\% \times 6 \text{ a}) = 2,16 \text{ EW/WE}$
------------------------------	--

Ersatzbedarf

Ersatzbedarf	$2,16 \text{ EW/WE} - (2,21 * 0,2\% \times 6 \text{ a}) = 2,13 \text{ EW/WE}$
--------------	---

$1373 \text{ EW} : 2,13 \text{ EW/WE} = 645 \text{ WE}$
$645 \text{ WE} - 621 \text{ WE} = 24 \text{ WE}$

-❸- Saldo des Wohneinheitenbedarfs - Flächenermittlung

$-28 \text{ WE} + 24 \text{ WE} = -4 \text{ WE}$
$-4 \text{ WE} : 17,76 \text{ WE/ha} = -0,23 \text{ ha}$

Die statistischen Daten der vergangenen Jahre und die prognostizierten Daten zeigen für Winklarn eine negativere Entwicklung als für den Landkreis Schwandorf. Der bis 2033 prognostizierte Bevölkerungsrückgang um ca. 128 Personen führt unter Berücksichtigung des Auflockerungs- und des Ersatzbedarfs zu keinem Bedarf zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2033. Daraus ergibt sich rein rechnerisch ein Überhang 0,23 ha an Fläche für Wohnungen. Dieser basiert auf der linearen Verlängerung statistischer Daten und ist eine Richtzahl zur Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen. Es sind weitere Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen, die den Wohnbauflächenbedarf im Markt Winklarn beeinflussen.

Ersatzbedarf

Durch den Ersatzbedarf wird der Bedarf für entfallende Wohnungen (z. B. aufgrund von Umwidmungen) berücksichtigt. Dieser Bedarf hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Da in Winklarn das Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp ist, wird im Rahmen der

Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis planerischer Erfahrungswerte ein Ersatzbedarf von 0,2 % pro Jahr berücksichtigt.

2.1.3 Einstufung im Zentrale Orte-System

Dem Markt Winklarn wird gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) keine Zentrumsfunktion nach Anhang 1 zum LEP zugewiesen. (vgl. LEP, 2018). Im Regionalplan wird dem Markt Winklarn keine Funktion als Grundzentrum zugewiesen (vgl. Regionalplan Oberpfalz Nord, 2022). Winklarn wird zum Nahbereich des Mittelzentrums Oberviechtach gerechnet.

2.1.4 Gebietskategorie gem. LEP

Der Markt Winklarn liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Anhang 2 zum LEP - Strukturkarte, Stand 01.03.2018).

2.1.5 Verkehrsanbindung

Die Straßenverkehrsanbindung von Winklarn ist durch die Anbindung an die Bundesstraße B22 (Weiden – Cham) und durch die Verbindung durch Staatsstraßen in Richtung Norden (St 2152) und Osten (St 2160) sowie durch die Kreisstraße SAD 47 nach Südwesten als sehr gut zu bezeichnen. Die nächst gelegenen zentralen Orte sind dadurch gut erreichbar.

2.1.6 Wirtschaftssituation

Im Markt Winklarn ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort zwischen 2015 und 2020 mit 248 Beschäftigten konstant geblieben. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort ist von 505 auf 544 um 7,7% gestiegen.

Die Umsatzsteuerstatistik weist für das Jahr 2015 bei 68 Umsatzsteuerpflichtigen einen Umsatz von 22,2 Mio EUR aus und 2019 bei 76 Umsatzsteuerpflichtigen einen Umsatz an Lieferungen und Leistungen von 44,8 Mio EUR.

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

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

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

2.2. Bedarfsprüfung/ Bestehende Flächenpotenziale

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

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

Nur wenn solche Flächenpotenziale nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind oder nicht verfügbar sind, wird ein Bedarf an weiteren Siedlungsflächen als gegeben angesehen.

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

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

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

Zu 2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

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

Zu 3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im Marktgebiet von Winklarn sind Baulücken als bebaubare Flächen im Innenbereich vorhanden. Es sind dies ca. 0,95 ha an Wohnbauflächen und ca. 3,17 ha gemischte Bauflächen. Der Großteil davon ist wiederum in den Ortsteilen vorhanden. Lediglich ein kleiner Anteil am Hauptort Winklarn. Auch hier hat die kommunale Verwaltung im Rahmen der Bedarfsprüfung im Juli 2022 bei den Eigentümern nachgefragt und keine Verkaufsbereitschaft festgestellt.

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

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

Zu 5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

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

2.3 Begründung für die Ausweisung

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

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

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

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

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

3 Lage / Geltungsbereich

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

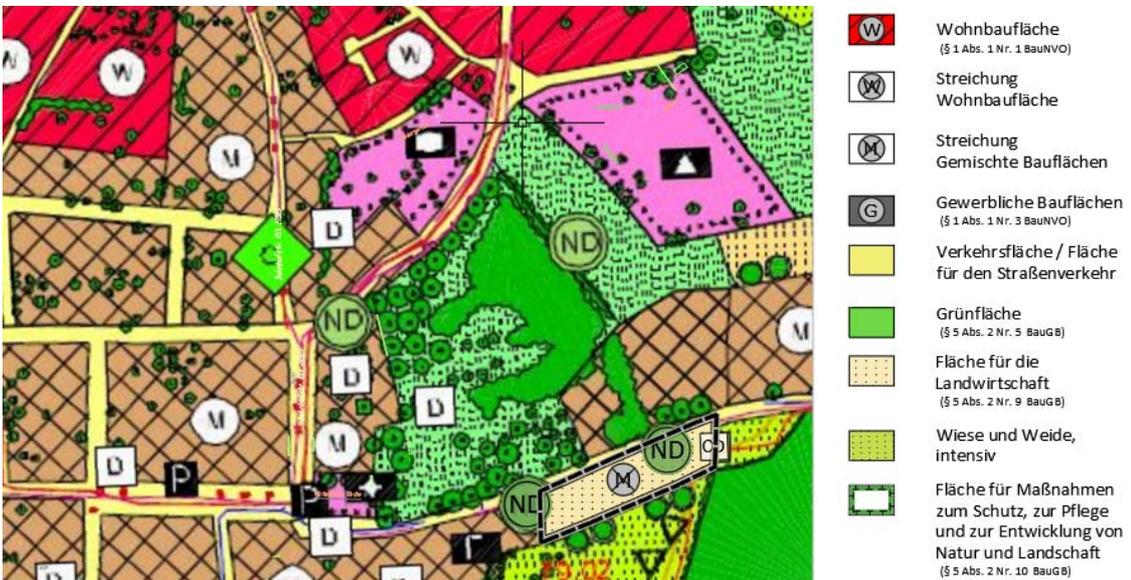
Der Änderungsbereiche umfassen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Winklarn bzw. Schneeberg mit den nachfolgend angeführten Nutzungsänderungen: (T = Teilfläche)

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

Der Änderungsbereich ist den nachfolgenden Kartenausschnitten zu entnehmen.



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



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7. Änderung – Planung 'Am Sandberg' - Winklarn Südost



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7. Änderung – Planung 'Am Sandberg' - Schneeberg Nordt

Flächenübersicht - 7. Änderung Flächennutzungsplan -

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

Flächenbilanz Bauflächen

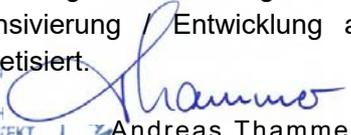
Neuausweisung Wohnbaufläche / Verkehrsfläche	1,54 ha
Nachführung für GEe `Schlegelwiesen` (2013)	0,90 ha
Nachführung Bestand Staatsstraße (St 2152)	- 0,13 ha
Summe	2,31 ha
Rücknahme / Streichung Winklarn Nord	- 0,85 ha
Rücknahme / Streichung Winklarn Süd	- 0,24 ha
Rücknahme / Streichung Schneeberg Nord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

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

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

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

Schönsee, den 23. November 2022


Andreas Thammer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

