

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gewerbegebiet „Am roten Kreuz“

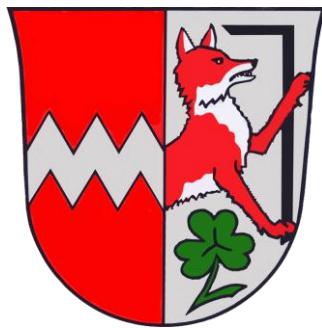
Begründung mit Umweltbericht

Markt Winklarn

Landkreis Schwandorf

Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach

Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach



Vorentwurf: 26.07.2023

[Entwurf: 29.10.2025](#)

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A BEGRÜNDUNG	2
1 Anlass und Erfordernis der Planung	2
2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	2
3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung	2
4 Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
B UMWELTBERICHT.....	5
1 Einleitung	5
2 Beschreibung und Bewertung des Bestands	7
3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	9
4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz.....	12
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen	12
6 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15
Quellen- und Literaturverzeichnis	17
Rechtsgrundlagen.....	17
Anlagen.....	17

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Umweltbericht wurde das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner beauftragt.

2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 ist der Änderungsbereich als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen dargestellt.

3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Die vorhandenen Flächendarstellungen sollen im Änderungsbereich zu Gunsten eines Gewerbegebietes (GE) geändert werden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmt:

Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezuglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung)).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, 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.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Am 26.07.2023 hat der Markt Winklarn die Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ beschlossen, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Dadurch sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und ansässige Betriebe gestärkt werden. Die Lage bietet sich insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die B 22 an. Diese soll aufgrund des Unfallgeschehens längst überfällige Linksabbiegespuren erhalten. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb im Süden die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 26.07.2023 gefasst.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Gemeindegebiet Winklarn zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmt:

Allgemeiner Ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Bewahrung einer eigenständigen Sieglungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zu beachten (3. Siedlungsstruktur – 3.1. Flächensparen):

"Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird die Gemeinde Winklarn als Gebiet außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus. Bezuglich der ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung gehört es in Gebietskategorie III (Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarische-forstliche Nutzung).

In Hinblick auf die Ausweisung von Gewerbegebieten sind finden insbesondere folgende Aussage des Regionalplans Berücksichtigung: (IV –Wirtschaft):

1.3. Es soll darauf hingewirkt werden, 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.

1.4. Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP sind keine Ziele und Maßnahmen enthalten, die das Gebiet des Bebauungsplans tangieren.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Schneeberger und Winklarner Becken“ (Naturraum 401-B)¹ und ist damit Bestandteil des Vorderen Oberpfälzer Waldes (Naturraum 401).

Das Gebiet wird überwiegend intensiv agrarisch genutzt.

2.2 Schutzwert Mensch

Beim Schutzwert Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

Lärm, Lufthygiene

Bedingt durch die Lage an der Bundesstraße B22 ist im Änderungsgebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen.

Erholung

Die Planungsfläche hat durch die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung.

2.3 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich gehört zum Naturpark Oberpfälzer Wald. Im und um den Geltungsbereich sind keine weiteren Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Ein zur Erhaltung vorgesehener Einzelbaum wird als Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde in Winklarn“ gelistet. Durch die Einarbeitung eines Schutzbereiches wird das Naturdenkmal nicht beeinträchtigt.

2.4 Schutzwert Boden

Naturräumlich liegt das Gebiet im Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklarner Becken (Naturraum 376-401-B). Beim Ausgangsgestein handelt es sich Granit und Gneis, teils mit Lösslehmannteile in der Deckschicht. Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis.

¹ Im ABSP zum Lkr. Schwandorf (BAYSTMLU 1997) ist die Naturraumeinheit als Schmidgaden-Weidinger Graben (70-D) bezeichnet. Die geografische Lage ist identisch.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. Südlich des Gebiets existieren Teichketten.

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

(Lokal-)Klima

Winklarn liegt im Naturraum Vorderer Oberpfälzer Wald mit der Untereinheit Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland. Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7° bis 8°C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 750 – 850 mm mäßig feucht bis feucht.

Eine erwähnenswerte lokalklimatische Bedeutung des Gebiets ist nicht vorhanden.

Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Vorhabengebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Winklarn und ist von landwirtschaftlichen Flächen, vereinzelt mit Teichwirtschaft und Gehölzstrukturen, umgeben. Prägend ist die unmittelbare Lange an der Bundesstraße B22.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Sachgüter

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege zu nennen.

2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die einzelnen Schutzwerte bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzwerte dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzwert Mensch

Lärm, Luftschadstoffe

Durch die Nähe zur bestehenden Ortschaft und insbesondere die Lage unmittelbar an der Bundesstraße B22 ist keine nennenswerte Verschlechterung der Lärmbelastung zu erwarten.

Ebenso sind in Bezug auf die Lufthygiene bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

Erholung

Durch das Fehlen entsprechender Infrastruktur findet kein Eingriff in Erholungseinrichtungen statt. Eine potenzielle Naherholungsnutzung der bestehenden Wege und Straßen bleibt trotz leichter Verlegungen grundsätzlich weiterhin möglich. Ein die Erholungseignung schmälernder Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild findet nicht statt.

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe, Erholung) von **geringer negativer Erheblichkeit**.

3.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, deren ökologische Wertigkeit und Eignung als Lebensstätte als gering zu beurteilen ist.

Ein als Naturdenkmal eingetragener Einzelbaum wird erhalten und durch die randliche Lage im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm, Erschütterung oder optische Reize zu rechnen, wobei in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

3.3 Schutzgut Boden

Flächenversiegelungen, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Durch sickerfähige Beläge und Begrünungsvorgaben werden die Beeinträchtigungen so weit wie möglich reduziert.

Baubedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag, sowie Bodenkontaminationen können nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist von **Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwassererneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, oder in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen gegeben.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u. a. Pflanzgebote) werden diese für den Einzelnen i.d.R. nur im direkten Baugebiets-

bereich spürbaren Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit weitestmöglich reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer geringfügigen Zunahme der Luftschatzstoffbelastung auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubemissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft** sind von **geringer Erheblichkeit**.

3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die Lage am Ortsrand der Ortschaft Winklarn und direkt neben der Bundesstraße B22 fügt sich das neue Gewerbegebiet harmonisch in die vorhandene Umgebung ein. Eine dreireihige Hecke schafft einen Sichtschutz gegen Nordosten. Weitere baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zu einer Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes bei.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negative Auswirkungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild haben.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die agrarischen Flächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren. Über neue Verkehrsflächen bleiben bestehende Wegeverbindungen erhalten.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

3.8 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im Änderungsgebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. .

Aufgrund der anliegenden intensiven Nutzungen ist im Grundsatz ein störungstolerantes Artenspektrum aus „Allerweltsarten“ zu erwarten. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist deshalb nicht geboten.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Mensch

- Mit nachfolgenden Bauanträgen ist ein Lärmgutachten bezügl. der B22 einzureichen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Gebot, nicht-überbaute Flächen zu begrünen
- Pflanzgebot

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Fassadenbegründung

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Genaue Beschreibung siehe Begründung zum Bebauungsplan unter

„5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen“

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2020 wurde ein Alternativ-Standort für das Gewerbegebiet südwestlich der Ortschaft Winklarn, westlich der B22, untersucht. Dieser Standort scheiterte aber an einem größeren kartierten Biotop und dem Grunderwerb. Auch hier wäre eine Abbiegespur auf der B22 erforderlich geworden.

Folgende Flurnummern wurden geprüft:

[249 / 249 / 247 Gemarkung Winklarn](#)

Gründe gegen die benannten Flächen:

- Nicht erwerbar
- keine Erschließung möglich
- MI in FNP > Immissionsschutz Thematik

[634 Gemarkung Winklarn](#)

Gründe gegen die benannten Flächen:

- WA in direkter Umgebung (Immission)
- keine Erschließung möglich
- nicht erwerbar

653/644 Gemarkung Winklarn

Gründe gegen die benannten Flächen:

- Biotop
- Keine Zufahrt von B 22 möglich

263 Gemarkung Winklarn

Gründe gegen die benannten Flächen:

- Biotop
- Erschließung nicht möglich

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig, da durch die FNP-Änderung keine direkten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

Für die nachgeordnete Ebene des Bebauungsplanes sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). So ist in Bezug auf Lärm im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind. Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist zu überwachen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Winklarn beabsichtigt, westlich der Ortschaft Winklarn das neue Gewerbegebiet „Beim roten Kreuz“ zu schaffen. Hierzu sollen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde am 26.07.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an die Bundesstraße B22. Bestehende Straßen und Wege im Rand des Gebiets bleiben im Grundprinzip bestehen. Erhalt eines als Naturdenkmal eingetragenen mit Schutzbereich.

Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

notwendig. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzwertbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzwerte Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzwerte gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzwert	Erheblichkeit
Mensch (Gesundheit, Erholung)	geringe erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe erhebliche Auswirkungen
Boden	mittlere erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erheblichen Auswirkungen
Klima/Luft	geringe erhebliche Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BAYSTMLU 2021) ermittelt:

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021) ermittelt, welchem die Methodik der Bayer. KompV zu Grunde liegt. Der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der Eingriffsschwere. Er kann durch geeignete Minimierungsmaßnahmen um den sog. Planungsfaktor reduziert werden. In einem nächsten Schritt werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Unter Bestimmung von Ausgangs- und Prognosezustand wird der durch die ökologische Aufwertung erreichbare Ausgleichsumfang ermittelt und abschließend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf gegenübergestellt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.

BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 29. Änderung vom 01.06.2022.

URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (08.2023)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>

URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (08.2023)

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) (08.2023)

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm.

URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern (08.2023):

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Anlagen

Anlage 1: Plan FNP-ÄNDERUNG GEWERBEGBIET „BEIM ROTEN KREUZ“

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

