

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

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	3
1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht	3
2 Beschreibung des Planungsgebietes	3
3 Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
4 Lärmschutz	7
5 Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung (u.a. Bedarfsprüfung)	7
B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	8
C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT.....	9
1 Textliche Festsetzungen	<u>9</u>
2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	<u>11</u>
3 Textliche Hinweise	<u>12</u>
4 Eingriffsregelung	<u>15</u>
D UMWELTBERICHT.....	<u>18</u>
1 Einleitung	<u>18</u>
2 Beschreibung und Bewertung des Bestands	<u>20</u>
3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	<u>22</u>
4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	<u>25</u>
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen	<u>25</u>
6 Alternative Planungsmöglichkeiten	<u>27</u>
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	<u>27</u>
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	<u>28</u>
Quellen- und Literaturverzeichnis	<u>29</u>
<u>Rechtsgrundlagen</u>	<u>30</u>
Anlagen	<u>30</u>

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

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 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Umweltberichtes wurde das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner beauftragt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst die bisher als intensive Acker- und Wiesenflächen, sowie als Weg genutzten Flurstücke 260 TF, 263/3, 264, 265, 265/2 TF, 266, 267 TF, 268 TF, 271 TF, 272 TF, 273 TF, 412/2 TF, 450 TF, 450/2 TF und 701 TF, in der Gemarkung Winklarn, westlich der Ortschaft Winklarn, sowie [die als externe Kompensationsfläche genutzte Flurstück 423, Gemarkung Winklarn](#). Sowie den [artenschutzrechtlichen Ausgleich für das betroffene Felderchenpaar \(0,5 ha\) auf Flurstück 792/2, Gemarkung Winklarn](#).

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist wie folgt begrenzt:

Nordöstlich des Gebiets befinden sich, abgetrennt durch einen Weg, landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße B22 begrenzt. Dahinter befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird die Fläche durch die Roigergasse begrenzt. Dahinter finden sich im FNP als

„gemischte Bauflächen“ bezeichnete Bereiche mit lockerer Bebauung und einem bestehenden Gewerbebetrieb.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der anzupassenden Wege und Straßen umfasst ca. 18.055 m². Die GRZ beträgt 0,8. Die Verkehrserschließung erfolgt über die südliche am Gewerbegebiet vorbeilaufenden Roigergasse, die hierfür wie die B22 ausgebaut wird. Der im Nordosten entlang des Gewerbegebiets verlaufenden Schotterweg wird in seinem Verlauf leicht geändert. Die westlich vorbeilaufende Bundesstraße B22 wird zur Schaffung von angemessenen Abbiegespuren aufgeweitet. Die Planung hierfür wurde vom Ing-Büro Weiß, Neunburg, gefertigt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. An der Nordostgrenze wird das Gewerbegebiet mit einer Hecke eingegrünt.

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der ein-schlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Eine kurze Übersicht hieraus wird nachfolgend dargestellt. Für weitergehende Ausführungen sei auf Kap. D verwiesen.

Höhenlage, Topographie

Das Vorhabensgebiet liegt westlich der Ortschaft Winklarn in einer Höhenlage von 530 m

bis 533 üNN .

Geologie, Böden

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 Lösslehmanteile 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. Durch das Ing-Büro Dr. Spotka wurde im April 2022 ein geotechnischer Kurzbericht mit Versickerungsversuch durchgeführt (s. Anlage).

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.

Nutzung

Die Fläche des Gewerbegebiets wird als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen in Siedlungsnähe verwendet.

Bau- und Bodendenkmäler

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

Biotope und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich gehört zum Naturpark Oberpfälzer Wald.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv agrarisch genutzt. Westlich und nördlich grenzt der Geltungsbereich der Schutzgebietsverordnung über den "Naturpark Oberpfälzer Wald" an.

Im und um den Geltungsbereich sind keine weiteren Schutzgebiete, amtlich karterierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Ein zur Erhaltung vorgesehener Einzelbaum wird als Naturdenkmal „Rote Kreuzlinde in Winklarn“ gelistet. Hier wird nach Absprache mit der zuständigen Behörde nun ein Schutzabstand von 20 m festgesetzt. Damit dem Schutz des Naturdenkmals Rechnung getragen wird.

Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt westlich der Ortschaft Winklarn in einem bisher landwirtschaftlich genutzten Umfeld. Es wird im Westen direkt von der Bundesstraße B22 tangiert. Südlich befindet sich lockere Mischbebauung mit gewerblicher Nutzung.

Potenzielle Natürliche Vegetation und Naturraum (PNV)

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre im Planungsgebiet der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald vorherrschend zudem befindet sich in der Naturraumeinheit D63 "Oberpfälzer und Bayerischer Wald".

Zudem sind folgend die wichtigsten Punkte in nochmal aufgeführt:

- Wuchsbezirk : 10 "Oberpfälzer Wald"; potenziell
- natürliche Vegetation: L4cT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Tannen- Buchenwald ;
- örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald .
- Großlandschaft: östliche Mittelgebirge
- naturräumliche Haupteinheit: D63 "Oberpfälzer und Bayerischer Wald",
- naturräumliche Einheit: 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald",
- naturräumliche Untereinheit : 401-B "Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklarner Becken";
- ökologische Grundeinheit (FoVH): 36 "Oberpfälzer Hügel- und Bergland",
- biogeographische Region: kontinentale biogeographische Region

3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Bundesstraße B22. Über die anschließende Roigergasse, die die Verbindung zwischen der Bundesstraße und der Ortschaft Winklarn darstellt, wird eine Zufahrt zum Gewerbegebiet geschaffen. Beide Straßen werden zur besseren Nutzbarkeit ausgebaut.

3.2 Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Marktgemeinde Winklarn angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

3.3 Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt. Siehe geotechnischen Kurzbericht Dr-Ing. Spotka (Anlage).

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 wird kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet.

3.4 Energieversorgung

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

3.5 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

3.6 Brandschutz

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit den einzelnen Bauanträgen vorgelegt.

4 Lärmenschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Markt Winklarn hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 01.10.2025, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm der B 22 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der hier relevanten Tagzeit in 8 Meter über Gelände in einem bis zu 2 m breiten Streifen östlich der Baugrenze um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für zur Tagzeit schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109:2018-01 (z.B. Büros, Bauweise II) in einem ca. 2 m breiten Streifen zur westlichen Baugrenze bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Gewerbe

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung quantifiziert. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten zzgl. Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im nördlichen und zentralen Bereich vorgesehen sind.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung)

5.1 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 bestimmend:

Allgemeiner ländlicher Raum:

- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum

- Bewahrung einer eigenständigen Sieglungs- und Wirtschaftsstruktur

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

- Teilräume 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."

5.2 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.

5.3 Flächennutzungsplan Markt Winklarn

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 sind die Flächen des Geltungsbereichs als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen dargestellt, sowie die Straßen als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Gewerbegebietes planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender Beschluss wurde am 26.07.2023 vom Gemeinderat Winklarn gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Die im Plan als Grünflächen dargestellten Bereiche sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Nichtüberbaute Grundstücksflächen werden begrünt. Ein bestehender, als Naturdenkmal ausgewiesener Einzelbaum bleibt erhalten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung einer oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, gegebenenfalls wären die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Aus § 44 BNatSchG ergeben sich für besonders und streng geschützten Arten und europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Ein-griff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammen-hang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot- und Verletzungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Im vorliegenden Fall wird eine gezielte faunistische Erhebung parallel zum 1. Verfahrenschritt durchgeführt, die Ergebnisse werden nach Eingang der Bauleitplanung in Ihren erforderlichen Maßnahmen ergänzt.

Faunistische Erhebungen wurden durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt dabei zu folgendem gutachterlichen Fazit:

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

aV 1: Baubeginn vor der Vogelbrutzeit

Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

aV 2: Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und Gehölzschutz

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt der Rückschnitt oder die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG). Die Winterlinde (**Naturdenkmal ND-03250**) muss zum Baufeld hin durch einen zu errichtenden, ortsfesten Bauzaun, in einem Mindestabstand von 25 m ab Stamm vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Baumschutz nach DIN 18920/RAS-LP 4). Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen keine baustellenbedingten Ab- oder Zwischenlagerungen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Bodenverdichtung führen, vorgenommen werden. Die Baugrenze ist mindestens auf 25 m Entfernung ab Stamm festzusetzen.

aV 3: Verwendung insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtungen

Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten: Mehr kleinere Leuchten, die jeweils eine kleinere Fläche abdecken als wenige große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten. Leuchten nicht höher als unbedingt nötig anbringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten.

Leuchtentyp: Licht sollte nur nach unten abgestrahlt werden. Geschlossene Gehäuse, die nicht wärmer als 60 °C werden. Abschirmung nach oben und an den Seiten, das Licht sollte nicht weiter als horizontal ausgestrahlt werden ("Full-Cut-Off-Leuchten"), vgl. Abbildung 1.

Leuchtmittel: Lichtspektrum sollte zwischen 490 und 700 nm liegen, sodass das Licht einen möglichst geringen Blau-, UV- und IR-Anteil aufweist. Warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin. Weitere Hinweise sind beispielsweise in folgenden Publikationen zu finden:

- *Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung Handlungsempfehlungen für Kommunen (2020). Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUV).*
- *Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (2019). Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstraße 110, 53179 Bonn.*

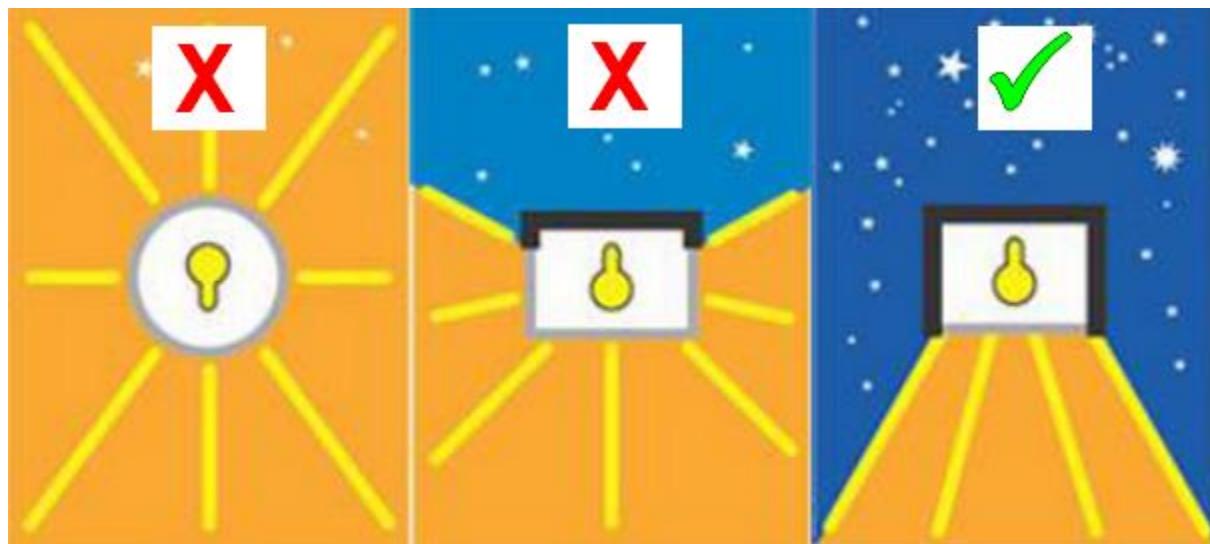


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Ausleuchtung in Abhängigkeit von der verwendeten Abschirmung des Leuchtmittels. Links: Ohne Abschirmung, Mitte: Unzureichende Abschirmung. Rechts: Ideale Abschirmung mit nur nach unten gerichtetem Lichtkegel.

aV 4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten

Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiele für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, vgl. Tabelle 1 und Tabelle 2) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden. Dies kann insbesondere erreicht werden

- durch geringe Fenstergrößen
- Vermeidung von vollständig verglasten Fassaden oder Fensterfronten sowie von weitgehend entspiegeltem Glas.
- In besonderen Fällen können zertifizierte Muster auf größeren Fenstern oder Glasfronten eine hohe Vermeidung von Vogelschlag bewirken.

Tabelle 1: Bewertungsmatrix des Vogelschlagrisikos an Glas (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021).

Kriterien	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierungen	< 25 %	25 – 50 %	51 – 75 %	> 75 %, auch freistehende Glaswände, transparente Durchsichten oder Reflexionsgrad sehr hoch (> 30 % Reflexionsgrad; Spiegeleffekt)
Punkte	1	2	3	4, Gesamtbewertung immer „hoch“
Fassadengestaltung	Lochfassade, Fensteröffnungen bis 1,5 m ² oder	Lochfassade, Fensteröffnungen von 1,5 bis 3 m ² oder	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen 3 – 6 m ² (ggf. einschließlich Unterteilungen)	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m ² (ggf. einschließlich Unterteilungen)

Kriterien	gering	mittel	hoch	sehr hoch
	Bandfassade mit Fensterhöhe unter 1 m oder nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben oder Glas mit hoch wirksamer Markierung	Bandfassade mit Fensterhöhe von mindestens 1 – 1,5 m.		
Punkte	1; Gesamtbewertung immer „gering“	2	3	4
Umgebung	innerhalb dichter Bebauung (z. B. Innenstadt, Industriegebiet) typischerweise zu mehr als 75 % versiegelt	durchgrünter Siedlungsbereich typischerweise zu 51 bis 75 % versiegelt	am Ortsrand oder im Außenbereich in Grünanlagennähe typischerweise zu 25 bis 50 % versiegelt	weniger als 50 m entfernt von naturnahen Flächen (z. B. Wald, Park, Gewässer, Küste, Feuchtgebiet, Naturschutzgebiet)
Punkte	1	2	3	4
Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen	mehr als 50 m entfernt	31 bis 50 m	15 bis 30 m	weniger als 15 m
Punkte	1	2	3	4

Tabelle 2: Ergebnisse aus Bewertungsmatrix von Tabelle 1 (Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten, 2021).

Ergebnis (Punkte)	Gesamtrisiko	Handlungsbedarf
4 bis 6	gering – kein erhöhtes Risiko zu erwarten. Im Regelfall werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.	Im Regelfall kein Handlungsbedarf.
7 bis 10	Mittel – einige Eigenschaften bewirken im Einzelfall ein erhöhtes Risiko. Die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Konflikten kann nicht ausgeschlossen werden.	Das ggf. vorhandene Konfliktpotenzial ist im Sinne eines vorsorglichen Handelns zu minimieren. Die Erforderlichkeit vom Vermeidungsmaßnahmen ist im Einzelfall zu entscheiden. Hierfür sind Fachleute zu Rate zu ziehen.
11 bis 16	Hoch – erhöhtes Risiko im Regelfall zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten.	Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

aV 5: Einfriedungen mit Zäunen

Um die Passierbarkeit und Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Niederwild und Jungvögel gewähren zu können, dürfen keine Sockelzäune verwendet werden. Der Mindestabstand des Zaunes zum Boden soll 15 cm nicht unterschreiten.

aV 6: Eingrünung des Geltungsbereiches (Festsetzung 1.9 vBBP)

Auf den im vBBP hellgrün eingezeichneten Flächen (vgl. Abbildung 2) sind artenreiche Säume zu entwickeln. In der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche (vgl. vBBP graue Fläche) ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist dabei frei wählbar.

Entwicklung der artenreichen Säume: Entlang der im vBBP als Grünfläche gekennzeichneten Flächen (vgl. Abbildung 2) werden artenreiche Säume (BNT-Code nach BayKompV: K132) entwickelt.

Herstellung der artenreichen Säume: Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 50 %.

Pflege bzw. Bewirtschaftung der artenreichen Säume: Zur Vermeidung von Verbuschung werden die Staudenfluren/Säume alle drei Jahre im Herbst nach dem 15.09. gemäht (insektenschonendes Mähwerk mit Messerbalken) mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Kein Mulchen! Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

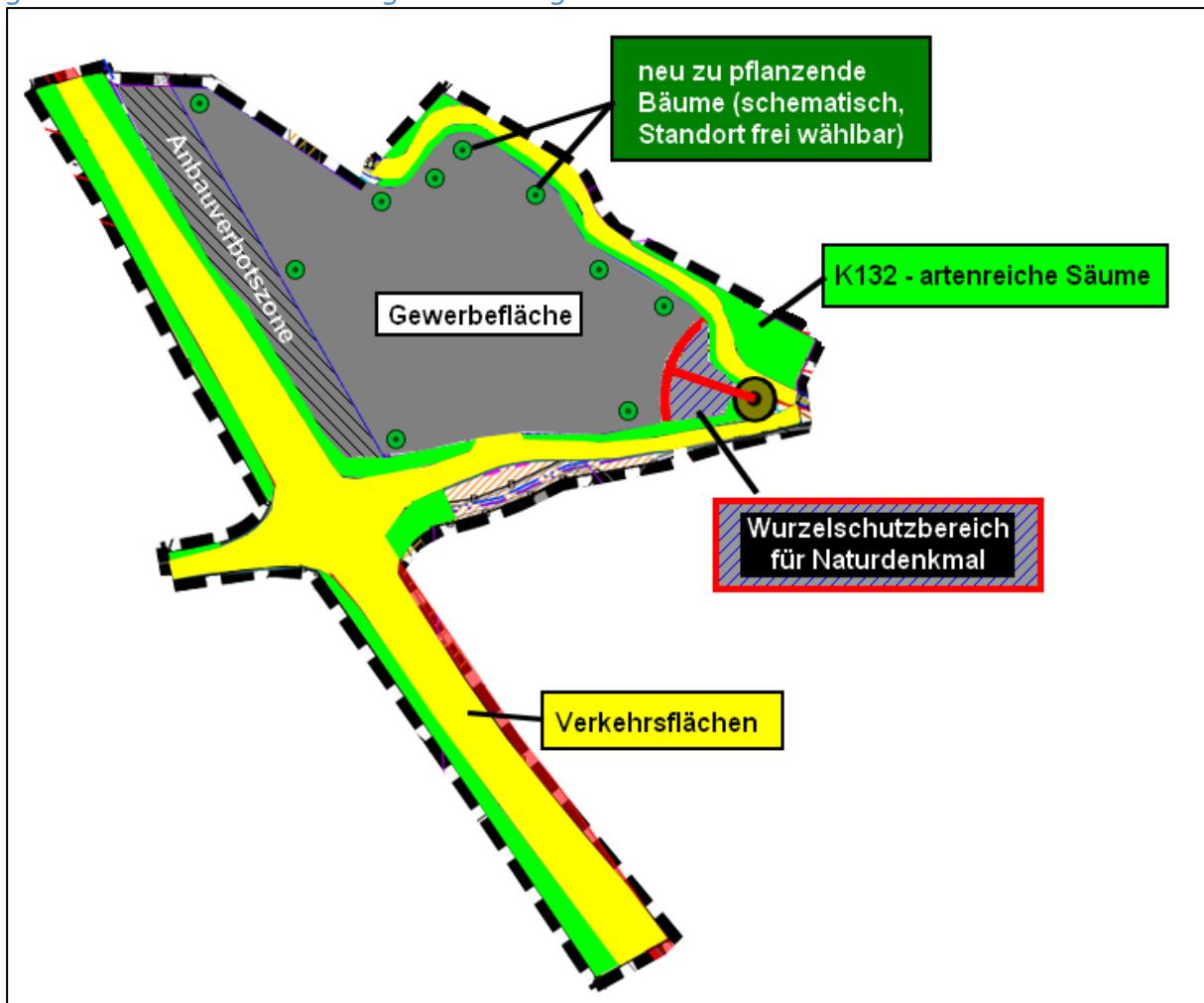


Abbildung 2: Geltungsbereich des vBBP (schwarze, gestrichelte Linie) mit Eingrünung (hellgrün), Verkehrsflächen (gelb), Gewerbefläche (grau) sowie Anbauverbotszone (blau schraffiert) und Wurzelschutzbereich für Naturdenkmal (rot umrandet, blau schraffiert).

Herstellung und Pflege der Baumpflanzungen: Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m. B., 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Bäume aus **Tabelle 3** zu verwenden. Alternativ sind auch alte bewährte Obstsorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang mind. 10 bis 12 cm zu verwenden. Bei den Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mulchen) und ein Verbissenschutz erforderlich (bzw. Manschetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Durch die geplante Maßnahme ist nicht nur eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet DE6138-372 (Teilfläche 19) „Serpentinstandorte in der nördlichen Oberpfalz“ gewährleistet (§ 33 Abs. 1 BNatSchG), sondern es sind darüber hinaus positive Wirkungen im Sinne einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen im Randbereich dieses Schutzgebiets zu erwarten. Insbesondere die Extensivierung der Nutzung trägt dazu bei, Nährstoffeinträge in das FFH-Gebiet zu reduzieren und dessen Randbereiche ökologisch zu stabilisieren.

Tabelle 3: Pflanzliste für standortgerechte, heimische Großbäume zur Begrünung (Vorkommensgebiet 3.0 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland, an den Standort angepasst).

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Es sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen. Diese müssen vor Baubeginn abgeschlossen sein. Die CEF-Maßnahme ist mit der Herstellung sofort wirksam.

CEF 1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel

Im Geltungsbereich befinden sich ein Berg-Ahorn (mittlere Ausprägung), eine Stiel-Eiche (junge Ausprägung) sowie ein ca. 25 m langer Heckensaum aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, die durch das Vorhaben entfernt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort Bruten von Höhlen-, Halbhöhlen- oder Freibrütern stattfinden können.

Nach Müller und Schindler (2008) beträgt die durchschnittliche Brutrevierdichte in Hecken 3,6 Brutreviere pro 100 m. Es geht also ein potenzielles Brutrevier in der Hecke, sowie zwei weitere in den beiden Bäumen verloren. Jedes Brutrevier ist mit einer Nisthilfe auszugleichen.

Daher werden drei Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fachgerecht in Bäumen im Gemarkungsgebiet Winklarn auf der Flurnummer 423 angebracht. Die Parzelle liegt ca. 100 m westlich der Planungsfläche und befindet sich in Gemeindeeigentum.

Die Spezifikationen sind aus Tabelle 4 zu ersehen. Empfohlen werden beispielsweise Kästen der Firma Hasselfeldt GmbH, Dorfstr. 10, 24613 Aukrug (Internetlink: <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) oder vergleichbare Ausführungen.

Tabelle 4: Spezifikationen der auszubringenden Brutvogel-Nisthilfen.

Anzahl	Spezifikation
1	Nistkästen mit ovalem Flugloch (30 mm x 45 mm, hochoval)
1	Nistkästen mit rundem Flugloch (48 mm)
1	Nistkästen mit rundem Flugloch (32 mm)

Das Anbringen erfolgt vor Baubeginn. Die Nisthilfen sind von fachkundigem Personal einmal jährlich nach dem 30.09. und vor dem 01.03. zu kontrollieren und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

CEF 2: Schaffung einer Blühfläche mit Ackerbrache für Wiesenbrüter

Es ist ein Brutrevier der Feldlerche auszugleichen. Die Mindestfläche der Maßnahme muss daher 0,50 ha betragen. Auf Flnr. 792/2, Gem. Winklarn wird eine Ausgleichsfläche für Wiesenbrüter als kurzfristig wirksame CEF-Maßnahme hergestellt.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: Ca. 40 % der Fläche werden als Ackerbrache, ca. 60 % als Blühfläche hergestellt, so dass zwei Teilstücke entstehen.

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ mit mindestens 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 01.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 15.03. und dem 01.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 01.07. unter belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1 GVE/ha) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt. Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine). Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

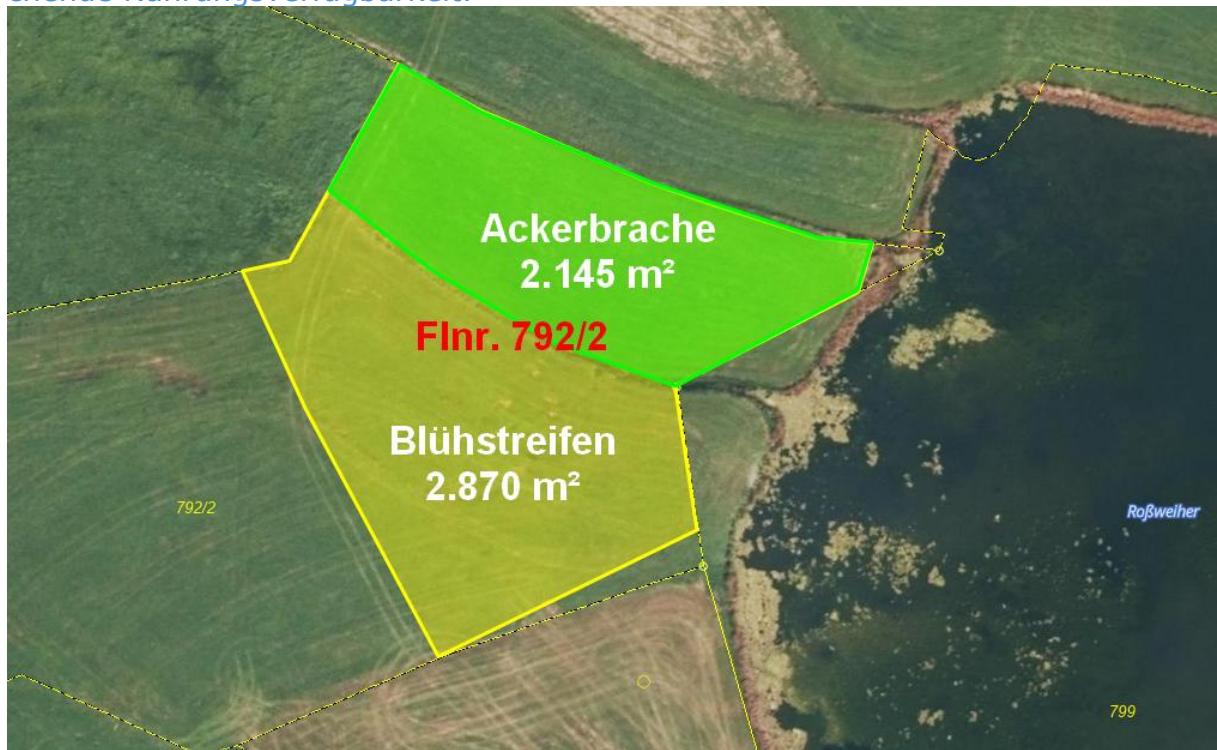


Abbildung 3: Gestaltung der Ausgleichsfläche für die Feldlerche auf FInr. 792/2, Gem. Winklarn

C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

1 Textliche Festsetzungen

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

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. **Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO).**

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):

10 m (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)

Die Fertig-Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnitts Höhe festgelegt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

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

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Schutzstreifen - Anbauverbotszone

Entlang der B 22 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG von einer Bebauung freizuhalten. [Dieser wird von der Bestandasphaltkante abgemessen.](#)

Stellplätze dürfen ebenerdig innerhalb der Anbauverbotszone an der B 22 (außerhalb der Baugrenze) errichtet werden, soweit sie einen Mindestabstand zur Fahrbahnkante von 13 m einhalten. Sie dürfen nicht überdacht werden.

Sichtdreiecke

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingetragene Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem in der Roigergasse entsorgt.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder für die Wiederverwendung zu sammeln. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Überwasser darf nicht Richtung Roigergasse laufen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der B 22 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

[Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.](#)

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

[Die Flurstücke für Ausgleichsflächen sind auf den Flurstücken 423 Gemarkung Winklarn und für die CEF Maßnahme Flurstück 792/2 Gemarkung Winklarn angeordnet.](#)

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Externe Ausgleichsfläche

Anlage eines artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes mit einer dreireihigen Heckenpflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt :

A1: Artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes - G212

Herstellung: Bei der Ansaat der Grünlandfläche ist Regio-Saatgutmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 15.06. unter Verwendung eines insekten schonenden Mähwerks (Balkenmäher mit Messerbalken) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Beruf-kraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 1,0 GVE/ha zulässig.

A2: Dreireihige Heckenpflanzung - B112

Herstellung: Die Fläche (250 m²) ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 5 m nicht unterschreiten.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3.0 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzrückschnitt frühestens nach drei Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03.; § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

CEF 1: Ersatzhabitate für die Feldlerche.

Es ist ein Brutplatz der Feldlerche auszugleichen. Die Gesamtfläche der CEF-Maßnahme muss daher 0,5 ha betragen. Es ist zulässig die Gesamtfläche in mindestens 0,2 ha große Teilstufen mit einer Mindestbreite von 20 m aufzuteilen.

Abbildung 1: Gestaltung der Ausgleichsfläche für die Feldlerche

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 50 % der Fläche als Ackerbrache (Fläche A in Abbildung 1), 50 % als Blühfläche (Fläche B in Abbildung 1) auf Flnr. 792/2, Gemarkung Winklarn; so dass zwei Teilstücke entstehen.

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saattmischung für (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.

Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1,0 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.

Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine).

Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für

die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, inwieweit im Hinblick auf den Straßenlärm schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet möglich sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Markt Winklarn hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Auftrags-Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm der B 22 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der hier relevanten Tagzeit in 8 Meter über Gelände in einem bis zu 2 m breiten Streifen östlich der Baugrenze um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für zur Tagzeit schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109:2018-01 (z.B. Büros, Bauweise II) in einem ca. 2 m breiten Streifen zur westlichen Baugrenze bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Gewerbe

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung quantifiziert. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten zzgl. Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und

immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im nördlichen und zentralen Bereich vorgesehen sind.

1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen **Pflanzungen** sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Je angefangener 900 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur - K132 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgut-mischung (Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mind. 50 % Kräuteranteil

Pflege: Die Flächen werden alle drei Jahre im Herbst nach dem 15.09. gemäht (insekten schonendes Mähwerk mit Messerbalken). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden, festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Art. 44a Abs. 2 BayBO zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe und in der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten.

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,00 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,00 m Höhe zulässig.

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände 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.

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.

Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig, gemessen ab geplanter Geländeoberkante. Zaunsockel sind nicht zugelassen. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen.

2.7 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.8 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlage

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insekten-freundliches 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 700 nm aufweisen.

Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

3 Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Marktgemeinde Winklarn, in der VG Oberviechtach, Bezirksamtsstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt **Schwandorf** sowie das **Wasserwirtschaftsamt Weiden** zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen

nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhanden Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.5 Leitungsschutzabstände und Leitungsverlegung

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.

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.

Bis zur Verkabelung hat die bestehende Freileitung Bestand und muss in der Bauphase berücksichtigt werden.

3.6 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.7 Immissionsschutz

[Anlagenlärm \(DIN 45691:2006-12\)](#)

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht

Emissionsfläche		Emissionskontingent L_{EK} [in dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe der Kontingentfläche	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nachts}$
TF1	678,9 m ²	74	59
TF2	1.366,3 m ²	74	59
TF3	3.895,1 m ²	68	53
TF4	1.646,0 m ²	65	50
TF5	1.154,1 m ²	65	50
TF 6	519,0 m ²	65	50

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK,zus,k}$

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32- System (im Uhrzeigersinn, Norden: 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [in dB(A)]	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	64,1	82,1
B	82,1	113,1
C	113,1	139,1
D	139,1	177,7

- Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:
 $X = 751945,16$ / $Y = 5480745,52$.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immisionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 und Satz 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck), sind nicht zulässig.

- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Verkehrslärm:

▲▲▲ Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Nur zur Tagzeit schutzbedürftige Räume (z.B.: Büroräume, Unterrichtsräume o.ä.) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Bereichen in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzutragen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel:

- Nach der BayTB sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109:2018-01 im Rahmen des konkreten Bauvorhabens für die Plangebäude aus Verkehrslärm zu ermitteln. Der Gewerbelärm ist gemäß DIN 4109-02:2018-01 pauschal nach der TA Lärm zusätzlich zu berücksichtigen.

In die Hinweise zur Satzung ist aufzunehmen:

- Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und ggf. der Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

- Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung bei der VG Oberviechtach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

3.8 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

3.9 Wirtschaftswege

Die Zufahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sollten für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben, sowie die Wirtschaftswege selbst.

4 Eingriffsregelung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Gewerbegebietes westlich der Ortschaft Winklarn vor, um Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Firmen bzw. zur Neuansiedlung von Betrieben anzubieten. Hierzu werden intensiv genutzte Acker- bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen in Anspruch genommen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzbau Mensch

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

Schutzbau Pflanzen und Tiere

- Gebot, nicht-überbaute Flächen zu begrünen
- Verzicht auf die Eingrünung an der Nordseite zu den Offenland, für Offenlandbrüter

Schutzbau Boden

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

Schutzbau Wasser

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

Schutzbau Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen

4.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzbau Arten und Lebensräume					
Bezeichnung, Code		Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensiv-Acker	8.219	2	0,80	13150

G11	Intensivgrünland	1.405	3	0,80	3372
X12	Mischgebiet	12	1	0,80	10
V51	Verkehrsbegleitgrün	525	3	0,80	1260
V32	Schotterweg	453	1	0,80	362
A11	Intensiv-Acker	281	2	1,00	562
G11	Intensivgrünland	392	3	1,00	1176
V51	Verkehrsbegleitgrün	489	3	1,00	1467
Summe:					21359 WP
<hr/>					
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung			
s.o. Tabelle Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung bei Planungsfaktor	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BBP			
Summe (max. 20%)		10%			
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		19.223 WP			

*** Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet**

4.3 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.

Die Flurstücke für Ausgleichsflächen sind auf den Flurstücken 423 (TF) angeordnet.



Auszug Luftbild mit Fläche, ohne Maßstab

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Herstellung der externe Ausgleichsfläche

Anlage eines artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes mit einer dreireihigen Heckenpflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:

A1: Artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes - G212

Herstellung: Bei der Ansaat der Grünlandfläche ist Regio-Saatgutmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem 01.07 unter Verwendung eines insekten schonenden Mähwerks (Balkenmäher mit Messerbalken) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Beruf-kraut, Kanadisches Berufkraut,

japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 1,0 GVE/ha zulässig.

A2: Dreireihige Heckenpflanzung - B112

Herstellung: Die Fläche (250 m²) ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 5 m nicht unterschreiten.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 3.0 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) der Arten aus folgender Tabelle zu verwenden.

Name, deutsch	Name, wissenschaftlich
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzrückschnitt frühestens nach drei Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03.; § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

CEF – Maßnahme:

CEF 1: Ersatzhabitare für die Feldlerche.

Es ist ein Brutplatz der Feldlerche auszugleichen. Die Gesamtfläche der CEF-Maßnahme muss daher 0,5 ha betragen. Es ist zulässig die Gesamtfläche in mindestens 0,2 ha große Teilflächen mit einer Mindestbreite von 20 m aufzuteilen.



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

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 50 % der Fläche als Ackerbrache (Fläche A in Abbildung 1), 50 % als Blühfläche (Fläche B in Abbildung 1) auf Flnr. 792/2, Gemarkung Winklarn, so dass ein nördliches und ein südliches Teilstück entsteht.

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit mindestens 50 % Kräuteranteil; damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen. Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.

Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1,0 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.

Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine).

Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

D UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens 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

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.

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist wie folgt begrenzt:

Nordöstliche des Gebiets befinden sich, abgetrennt durch einen Weg, landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße B22 begrenzt. Dahinter befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird die Fläche durch die Roigerstraße begrenzt. Dahinter finden sich im FNP als „gemischte Bauflächen“ bezeichnete Bereich mit lockerer Bebauung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der anzupassenden Wege und Straßen umfasst ca. 18.055 m². Die GRZ beträgt 0,8. Die Verkehrserschließung erfolgt über die südliche am Gewerbegebiet vorbeilaufenden Roigerstraße. Der im Nordosten entlang des Gewerbegebiets verlaufenden Schotterweg wird in seinem Verlauf leicht geändert. Die westlich vorbeilaufende Bundesstraße B22 wird zur Schaffung einer angemessenen Abbiegespur aufgeweitet. An der Nordostgrenze wird das Gewerbegebiet mit einer Hecke eingegrünt.

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 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.“

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.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2005 sind die Flächen des Geltungsbereichs als intensiv genutzte Ackerflächen bzw. intensiv genutzte Wiesen- und Weidenflächen dargestellt, sowie die Straßen als Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP 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 Winklerner Becken“ (Naturraum 401-B)¹ und ist damit Bestandteil des Vorderer 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 Bebauungsplangebiet 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 Schutzgut 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 Schutzgut 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.

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

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

- 3 Kulturgüter
- 4 Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.
- 5 Sachgüter
- 6 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 Schutzgüter 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 Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut 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 Schutzgut Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe, Erholung) von **geringer negativer Erheblichkeit**.

3.2 Schutzgut 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 Grundwasserneubildungsrate 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 Baugebietbereich spürbaren Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit weitestmöglich reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung 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 Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

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 B-Plan-Gebiet 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 müssen.

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

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzwerten zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzwertes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Die Bewertung zum Schutzwert Arten und Lebensräume erfolgt in Anlehnung an die Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzwerte abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	

Wasser	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsräumen zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen		
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Bezeichnung, Code		Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)		
A11	Intensiv-Acker	8.219	2	0,80	13.150		
G11	Intensivgrünland	1.405	3	0,80	3.372		
X12	Mischgebiet	12	1	0,80	10		
V51	Verkehrsbegleitgrün	525	3	0,80	1.260		
V32	Schotterweg	453	1	0,80	362		
A11	Intensiv-Acker	281	2	1,00	562		
G11	Intensivgrünland	392	3	1,00	1.176		
V51	Verkehrsbegleitgrün	489	3	1,00	1.467		
Summe:					21.359 WP		
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung			
s.o. Tabelle Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung bei Planungsfaktor		Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung in BBP			
Summe (max. 20%)					10%		
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					19.223 WP		

*** Flächen mit Vollversiegelung im Umfeld des Straßenausbaus wurden mit Faktor 1 bewertet**

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht.

Bewertung des Ausgleichs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme				
	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP		
Externe Ausgleichsfläche 423 Winklarn									
G211	Mäßig extensive bewirtschaftetes artenarmes Grünland	6	G212: Mäßig extensive bewirtschaftetes artenreiches Grünland	8	9112	2	18.223		
G211	Mäßig extensive bewirtschaftetes artenarmes Grünland	6	B112: mesophile Hecke	10	250	4	1000		
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten						19.223			
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang				19223 WP					
Summe Ausgleichsbedarf				19223 WP					
Differenz				0 WP					

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Maßnahmen auf Ausgleichsflächen näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 1.7 aufgenommen. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich. Diese sind auf den Flurstücken 423 angeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Externe Ausgleichsfläche

Anlage eines artenreichen, mäßig extensiven Grünlandes mit einer dreireihigen Heckenpflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt siehe unter den Festsetzungen zu Grünordnung in der Begründung zuvor.

Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Moosbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

Im vorliegenden Fall wurde zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Stand 10/2025). Daraus ergeben sich folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

aV 1: Baubeginn vor der Vogelbrutzeit

Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Entfernung und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

aV 2: Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und Gehölzschutz
Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt der Rückschnitt oder die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG). Die Winterlinde (Naturdenkmal ND-03250) muss durch einen zu errichtenden, ortsfesten Bauzaun, in einem Mindestabstand von 20 m ab Stamm vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Baumschutz nach DIN 18920/RAS-LP 4). Innerhalb dieses Schutzbereiches dürfen keine baustellenbedingten Ab- oder Zwischenlagerungen vorgenommen werden.

aV 3: Verwendung insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtungen
Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

→ Abgedeckt durch Festsetzung 2.8

aV 4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten

Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiele für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, vgl. Tabelle 1 und Tabelle 2) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden.

aV 5: Einfriedungen mit Zäunen

Um die Passierbarkeit und Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Niederwild und Jungvögel gewähren zu können, dürfen keine Sockelzäune verwendet werden. Der Mindestabstand des Zaunes zum Boden soll 15 cm nicht unterschreiten.

→ Abgedeckt durch Festsetzung 2.6

aV 6: Eingrünung des Geltungsbereiches (Festsetzung 1.9 BBP).

6 Bedarfsbegründung

Im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLpIG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) festgeschrieben. Gemäß LEP ist der Bedarf für die Neuausweisung von Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 Z und 1.2.1 Z). Durch die Oberste Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) wurde hierfür ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab herausgegeben. Dieser ist in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ festgehalten (Auslegungshilfe, Stand 05.12.2023). Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in folgenden Schritten erfolgen:

1. Bedarf begründen und berechnen: Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune aus denen ggf. ein Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind insb. die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (LfStat), die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten sollte eine Annahme getroffen werden, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Auf dieser Basis wird ein entsprechender Flächenbedarf ermittelt.

2. Flächenpotenziale erheben: Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Marktgebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie: Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.

4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln: Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

5. Folgekosten beachten: Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Da es sich bei dem Planvorhaben nicht um eine Wohnbebauung handelt, sind lediglich der grundsätzliche Bedarf anhand der Bevölkerungsentwicklung sowie die fehlenden Alternativen darzulegen. In Bezug auf die Alternativen muss konkreter Bedarf anhand von Anwerbern aufgezeigt werden.

Um die zukünftige Entwicklung des Markts Winklarn abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Datenblatt 09 376 178 Winklarn

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 375	252	834	289
2020	1 370	250	820	300
2021	1 360	240	820	300
2022	1 350	240	810	300
2023	1 340	230	800	310
2024	1 330	220	800	310
2025	1 320	220	780	320
2026	1 310	210	780	320
2027	1 300	210	770	320
2028	1 290	200	770	320
2029	1 280	190	760	330
2030	1 270	190	750	330
2031	1 260	190	740	340
2032	1 250	180	730	340
2033	1 240	180	720	350

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Die Bevölkerungsentwicklung des Markts Winklarn ist seit Jahren fluktuierend und wird auch zukünftig eher stagnieren. Dafür ist unter anderem ein Grund, dass keine Möglichkeit besteht ansässig zu bleiben, dadurch dass nicht ausreichend Bauflächen vorhanden bzw. im Besitz des Markts sind. Aber auch Lücken in der Bebauung werden nicht gefüllt. Die Eigentümer der Grundstücke haben eine überwiegend abwartende Haltung und sehen keinerlei Bedarf bzw. Anreiz die Baulücken an Bauwillige zu veräußern oder begründen die abwartende Haltung darin, dass Nachfahren ggf. in späteren Jahren eine Bebauung vornehmen könnten. Dies kann aber nicht zu einer stabilen Lage für die Bevölkerungsentwicklung führen, weil die Kontrolle nicht in gemeindlicher Hand liegt.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik verzeichnet die Einwohnerstatistik der Markts Winklarn am 31.12.2022 insgesamt 1.350 Einwohner. Bis 2033 soll die Zahl wieder auf 1.240 schrumpfen.

Der grundsätzliche Trend der abnehmenden Bevölkerungszahl lässt sich auf fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Marktgebiet zurückführen. Das erwähnte Defizit an (Wohn-)Bauflächen in Winklarn trägt zur Abwanderung bei und verhindert wachsende Einwohnerzahlen.

Bei der Angabe eines zeitlichen Planungshorizonts in der Bauleitplanung wird die grundlegende Annahme eines Planungszeitraums vom Ausgangsjahr bis zum Zieljahr von 6 Jahren angenommen.

Trotz des stagnierenden Bevölkerungswachstums ist mit weiterem Bedarf an Siedlungs- und auch Gewerbeblächen zu rechnen.

Aus diesem Grund sollten Defizite im Hinblick auf bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Marktgebiet verhindert werden. Ein Defizit an Gewerbe- und Bauflächen in Winklarn würde zur Abwanderung der Menschen beitragen und wachsende Einwohnerzahlen verhindern.

Winklarn verfügt über nur wenige bis keine angemessenen, noch nicht bebauten Grundstücke zur Entwicklung. Lagegünstige Bauflächen, in denen weitere

Gewerbe- sowie allgemeine Bauflächen benötigt werden, sind laut Aussage des Markts nicht vorhanden oder im Privatbesitz.

Der Markt Winklarn liegen zum gegenwärtigen Stand Anfragen von Bauwerbern nach Gewerbeflächen vor. Zudem ist es in der Vergangenheit bereits zu Abwanderungen von Unternehmen bzw. Bauwerbern gekommen, die aufgrund von fehlenden Bauflächen im Zuge der fehlenden Umsetzung des Planvorhabens anderweitig angesiedelt haben.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von Gewerbeflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwegen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da im Stadtgebiet keine alternativen Flächen für ein Gewerbegebiet mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich ortsansässige Firmen nicht weiterentwickeln und externe Firmen sich nicht neu ansiedeln können. Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

Der Standort im ist existenziell für die ortsansässigen Firmen und aufgrund fehlender anderweitiger Gewerbeflächen ist eine Ausweisung unerlässlich.

Da sich Gewerbe- Handwerksbetriebe nicht anderweitig erweitern können, wird eine zusätzliche Fläche benötigt. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange muss berücksichtigt werden, dass ein Gewerbegebiet nur mit besonderer Ausnahme innerhalb des Ortsteils entstehen kann und daher eine Ausweisung am Ortsrand, abseits der Wohnbebauung deutlich geeigneter ist. Zudem ist die Vorbelastung durch die Bundesstraße B22 anzumerken. Dies bedingt ebenso, dass eine Anbindung über die B22 möglich ist und somit keinerlei Probleme in Bezug auf den Quell- und Zielverkehr entstehen.

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 1 – Raumgliederung, ist der Bereich bei Winklarn bei der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ dargestellt.

In der Zielkarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):

„2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- Der Verteilung der Finanzmittel

Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Der Markt Winklarn ist insgesamt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Bundesstraße befindet sich direkt angrenzend an das Planvorhaben. Hierdurch sind viele Ziele sowie insbesondere auch Mittel- und Oberzentren gut erreichbar. Der weitere überörtliche Straßenverkehr wird insbesondere über Staats- sowie Kreisstraßen abgewickelt. Die Anbindung an den ÖPNV

wurde in den vergangenen Jahren verbessert und es besteht eine Verbindung zwischen Oberviechtach und Winklarn. Dies wird durch die Einführung eines Rufbus-systems im Landkreis umgesetzt.

BAXI - Linie 8406

Neunburg v.W. – Schwarzhofen – Altendorf – Niedermurach – Oberviechtach

09431
802 8005

Linie 8406

Anmeldeschluss	Mo-Fr			Sa			So		
	18:30 (Vorab)*	15:41	17:41	18:30 (Vorab)	09:21	12:00	12:00 (Samstag)	12:00 (Samstag)	12:00 (Samstag)
Fahrt	001	003	005	007	009	011	013	015	017
Fuchsenhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Seebarn	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Neunburg v.W.	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Schwarzhofen	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Altendorf	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Niedermurach	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oberviechtach	09:50	19:00	21:00	07:10	12:40	18:00	08:00	12:00	14:00
Bus 2512	-	-	-	07:23	12:51	-	-	-	-
Bus 6273	-	-	-	07:32	-	-	-	-	-

* Für diese Fahrt am Montag gilt folgender Anmeldeschluss: Samstag, 12:00 Uhr!

Die voraussichtliche Abfahrtszeit an den einzelnen Haltestellen wird Ihnen bei der Buchung mitgeteilt. Die Ankunftszeit kann sich je nach Fahrtermeldung um wenige Minuten verschieben. Fällen der 24.12. und 31.12. auf Werkstage, Verkehr wie Samstag. An gesetzlichen Feiertagen Verkehr wie Sonntag.

Weitere Haltestellen, die ebenfalls nach Anmeldung angefahren werden:

Gemeinde/Markt/Stadt	Haltestellen
Neunburg v.W.	Diendorf (Abzw. B. Neunburg v.W.), Eixendorf West, Fuchsenhof, Götzenhof, Gütenland, Kleinwinklarn/Unterlangenried, Kröblitz, Meillenberg, Mitteraschau, Mittermurnthal, Mittermurnthal, Nefling (Abzw.), Neunburg v.W. (Arztelehaus), Neunburg v.W. (Berufsschule), Neunburg v.W. (Freibad), Neunburg v.W. (Kröblitzer Str.), Oberaschau, Pettendorf, Poggendorf, Seebarn, Stetten b. Neunburg v.W., Stockarn, Thann (Abzw. b. Neunburg v.W.), Unteraschau, Warthal, Zeilarn b. Neunburg v.W.
Schwarzhofen	Baumhof (Abzw.), Demeldorf (Abzw.), Denglam, Giritz b. Schwarzhofen, Haag b. Schwarzhofen, Haag b. Schwarzhofen (Abzw.), Häuslern (Abzw.), Höfen (Abzw.), Mallerdorf (Abzw.), Schönau b. Schwarzhofen, Schwarzeneck, Schwarzhofen, Zangenstein (Abzw. Ort)
Altendorf	Altendorf (Sparkasse), Dürmersdorf, Fronhof, Oberkönhof, Siegelsdorf b. Altendorf, Trossau
Niedermurach	Altweichela, Hammermühl b. Pertolzhofen, Höflam b. Niedermurach, Niedermurach, Nottersdorf, Nottersdorf (Abzw.), Pertolzhofen, Reichertsmühle, Rottendorf b. Niedermurach, Voggendorf, Wagnern, Wagnern (Abzw.)
Oberviechtach	Antelsdorf, Eigelberg, Hof b. Oberviechtach, Johannsberg, Konatsried, Niesaß b. Oberviechtach, Nunzenried, Obermurach, Obermurach (Abzw.), Eigelberg, Oberviechtach (Am Schießanger), Oberviechtach (Berufsschule), Oberviechtach (Bezirksamtstraße), Oberviechtach (Krankenhaus)

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Bedarf an (Gewerbe-)Bauflächen, der nicht durch die Aktivierung von Flächen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Insbesondere die Gewerbeflächen sind hierbei relevant.

7 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 karierten 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

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen 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.

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

9 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 erheblichen Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe erhebliche Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

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 Prognosenzustand 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) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Schwandorf.

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

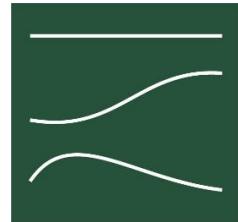
URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern (08.2023):

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

7. Impressum

Planverfasser:

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



Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Anlagen

Anlage 1: Plan BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGBIET „BEIM ROTEN KREUZ“