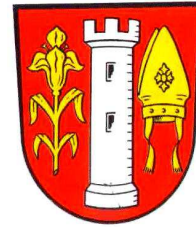


**Gemeinde Speinshart  
im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**



## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**der Gemeinde Speinshart**

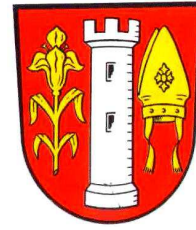
**- Stand: 18. Juli 2022 -**

**mit Entwicklung des  
Bebauungsplanes**

**„Gewerbegebiet Klingen“ in Tremmersdorf**

**in der Gemeinde Speinshart**

**Gemeinde Speinshart  
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Speinshart**

**BEGRÜNDUNG**

**- Stand: 18. Juli 2022 -**

	<b>Inhalt</b>
- <b>Lageplan</b> .....	-
<b>1. Einleitung / Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	5
<b>2. Planungserfordernis</b> .....	6 - 8
<b>3. Lage und Umfang des Änderungsbereiches</b> .....	9 - 10
mit Legende und Beschreibung	
<b>4. Vorgaben / Planungsgrundlagen</b> .....	10 - 11
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Schutzgebiete	
4.4 Sichtbeziehungen	
<b>5. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	12 - 13
5.1 Flächenbilanz	
5.2 Erschließungsanlagen	
5.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild	
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Umweltbericht</b> .....	14 - 21
6.1 Derzeitiger Umweltzustand	
6.1.1 Schutzgut Mensch	
6.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt	
6.1.3 Schutzgut Boden	
6.1.4 Schutzgut Wasser	
6.1.5 Schutzgut Luft	
6.1.6 Schutzgut Klima	
6.1.7 Schutzgut Landschaftsbild	
6.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
6.1.9 Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge	
6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
6.2.1 Prognose bei Umsetzung der Planung	
6.2.2 Prognose für die Nicht-Umsetzung der Planung	
6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	
6.4 Kompensationsbedarf	
6.5 Kompensationsmaßnahmen	
6.6 Feststellung der Vereinbarkeit der Planung	
6.7 Planungsalternativen	
6.8 Verbotstatbestände	
6.9 Angaben zur Methodik	
6.10 Erreichen der Planungsziele	
6.11 Zusammenfassung des Umweltberichtes	

## Abbildungsverzeichnis

<b>Anlage 1</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
	<b>5. Änderung Bereich Tremmersdorf</b>	<b>M = 1:2500.....</b>
Anlage A	Verzeichnis der Flurstücke, die von der Planänderung betroffen sind.....	22
<b>Verfahrensvermerke.....</b>		<b>23 - 24</b>

## 1. Einleitung / Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Entwicklung in der Gemeinde Speinshart basiert auf dem Flächennutzungsplan, welcher am 11. Dezember 1993 bekannt gemacht worden ist.

Der FNP wurde danach wie folgt geändert:

1. Änderung im Ortsbereich Speinshart mit der Ausweisung des Baugebietes Krummacker (Entwurf vom 1. März 1995)
2. Änderung im Ortsbereich Münchsreuth mit der Ausweisung des Baugebietes Lohweg (Entwurf vom 15. Oktober 1998)
3. Änderung zum "Solarpark Großer Fluracker" bei Barbaraberg (Entwurf vom 7. Oktober 2010)
4. Änderung u. a. zum Baugebiet "Maifurt" in Tremmersdorf und zum Baugebiet "Brandhut" in Zettlitz sowie von Gewerbegebietsflächen in Tremmersdorf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.08.2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf und damit verknüpft zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Rechtsgrundlagen für diese 5. Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt - BGBl S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2020 (BGBl S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert in der Fassung vom 25.05.2021 (GVBl S. 286)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl S. 3786), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl S. 58), zuletzt geändert in der Fassung vom 22.7.2011 (BGBl S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung vom 31.8.2015 (BGBl S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.5.2013 (BGBl S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung vom 31.8.2015 (BGBl S. 1474)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005 (GVBl 2006 S. 2) Gl.Nr.: 791-1-UG in der derzeit geltenden Fassung (23.2.2011).

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stand vom 18.02.2021 wurde zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Die Anregungen aus der ersten Anhörung wurden in die jetzt vorliegende Fassung vom ..... eingearbeitet.

## 2. Planungserfordernis

Zur Fortentwicklung der Gemeinde ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Speinshart zu ändern (5. Änderung) und einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf aufzustellen. Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Speinshart beabsichtigt

in Tremmersdorf das bestehende Gewerbegebiet "Klingen" mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ordnen und in diesem Zug die Fläche geringfügig auszuweiten.

### 2.1 Bedarf an Bauland

#### 2.1.1 Statistik zur Bevölkerungsentwicklung

Statistische Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach zeigen für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde über die zurückliegenden 20 Jahre eine relativ konstante Einwohnerzahl zwischen 1100 und 1138.

Aus den Angaben zur Statistik ([www.statistik.bayern.de/statistik](http://www.statistik.bayern.de/statistik) kommunal) ist abzulesen:

	2020	2019	2018	2017	2016	2010	2000	1987
Einwohnerzahl:	1103	1101	1114	1100	1111	1138	1136	1030
Geburten:	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	16	16	k.A.
Sterbefälle:	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	14	14	k.A.
Differenz aus Geburten und Sterbefällen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	+ 2	+ 2	k.A.
Zuzüge:	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	38	41	
Wegzüge:	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	52	23	

Zwischen den Jahren 2010 und 2020 ist eine Abnahme der Einwohnerzahl um ca. 3 % festzustellen.

### 2.1.2 Statistik zur Bautätigkeit in der Gemeinde

Die Anzahl von Bauanträgen schwankt in den Jahren zwischen 2010 und 2020 zwischen 12 und 26, im Mittel sind es 19 Anträge im Jahr.

Davon sind Anträge zu reinen Wohnhausneubauten jährlich zwischen 3 und 15, im Mittel sind es 5,5 Wohnhausneubauten im Jahr mit steigender Tendenz seit 2020.

Die Diskrepanz zwischen Bauanträgen (allgemein) zu Anträgen für reine Wohnhausneubauten erklärt sich aus der Tatsache, dass im Gemeindegebiet eine relativ große Anzahl von Umformungen / Ausbaumaßnahmen in alter (teils historischer) Bausubstanz vorgenommen wird - scheinbar ein später Erfolg der Dorferneuerungsmaßnahmen aus den zurückliegenden, zwei Dekaden und mit dem Neubau/Umbau landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Zu Gewerbebauten liegen keine statistischen Angaben vor

### 2.1.3 Übersicht zu Baugrundstücken

Im Gemeindegebiet von Speinshart sind erschlossene Baugrundstücke für den Wohnungsbau wie folgt vorhanden:

	Baulücken gesamt	Baulücken im Gemeinde- besitz	Baulücken in Privatbesitz
in den Gemeindeteilen			
Speinshart			
Tremmersdorf			
Zettlitz			
Summe:	ca. 25	5	20

Flächen zur Gewerbeansiedlung sind zwar in Tremmersdorf (in der Flur "Klingen") vorhanden, jedoch sind diese bisher nicht über die gemeindliche Bauleitplanung abgesichert.

Nach der vollzogenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 08.03.2017/17.05.2017 wird mit den Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt.

### 2.1.4 Perspektiven zur Bevölkerungsentwicklung

#### Allgemeines, Entwicklung

Es gibt im Gemeindegebiet keine dauerhaften Gebäude-Leerstände.

Aus der Statistik zur Bevölkerungsentwicklung ist ein leichter Rückgang bzw. Stagnation abzulesen.

Die jüngsten Planungen der Gemeinde (Ausweisung von Wohngebieten) lassen einen Anstieg der Bevölkerung (verbunden mit einer Absenkung des Altersdurchschnittes) erwarten.

### **2.1.5 Gewerbegebiet**

Im gesamten Gemeindegebiet Speinshart gibt es nur ein Gewerbegebiet, das Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf, welches mit dem Parallelbebauungsplanverfahren als ein Solches ausgewiesen wird. Die Ausweisung zur ca. 6,226 ha großen Gewerbegebietsfläche erfolgte erst im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die bis dahin zur Gewerbeansiedlung vorgesehene Fläche in der Flur "Forstgasse Tremmersdorf" mit ca. 2,2 ha wurde als "Sonstiges Sondergebiet" (Gebiet für besondere Nutzung) neu definiert.

Die Anfänge des Gewerbegebietes "Klingen" sind zurückzuführen auf Einzelbaugenehmigungen zu Gewerbebauten, welche teilweise mit staatlicher Wirtschaftsförderung vorgenommen worden sind.

Auf Grund konkreter Anfragen zur Betriebsansiedlung sieht sich die Gemeinde veranlasst, die bisher bereits ausgewiesene Gewerbegebietsfläche geringfügig zu erweitern.

Das Gewerbegebiet "Klingen" dient

- a) der Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen, die hier seit ca. 2 Dekaden vorhanden sind
- b) zum schrittweisen Ausbau gewerblicher Arbeitsplätze in vorhandenen Betrieben
- c) zur Umsiedlung von gewerblichen Arbeitsstätten, die in anderen (weniger geeigneten) Bereichen von Dorfgebieten, Wohn- und Mischgebieten im Gemeindegebiet bestehen
- d) zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben; es liegen der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen von Gemeindebürgern vor, mit dem Wunsch nach Ausweitung einer Baufirma für Flächen zur Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen sowie zur Errichtung einer Produktionshalle für maschinentechnisch-hydraulische Anlagen.  
Ferner liegt ein Antrag zur Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage mit Nahwärmeversorgung vor.

Auf den bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen sind keine Altlasten bekannt - auch sind auf Grund der historischen Nutzung keine Solchen zu vermuten.



### **3. Lage und Umfang des Änderungsbereiches**

Flächennutzungsplan 2022 M = 1:2500  
Ausschnitt Bereich Tremmersdorf

- siehe Plan im Anhang-

#### **Allgemeiner Hinweis zur Plandarstellung**

1. Abweichend vom üblichen Maßstab zur Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan (M = 1:5000) wurde zum besseren Verständnis die Darstellungsgröße verdoppelt (M = 1:2500).
2. Auf die Verwendung der Planzeichen 15.13 (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) und 15.14 der PlanZV (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) wird der Kleingliedrigkeit halber verzichtet.

Der Geltungsbereich (zur Änderung) wird allein mit der in der jeweiligen Legende beschriebenen Farbe festgesetzt; diese nimmt Bezug auf die nach PlanZV festgelegte Farbfassung.

Die Bereiche, welche nicht farblich hinterlegt sind, behalten ihren Status aus den vorhergegangenen und genehmigten Planfassungen.

## **Gewerbegebiet Tremmersdorf**

### Darstellung geplanter Gewerbegebietsflächen

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Flächenbestimmung der tatsächlichen Nutzung angepasst. Das längst als Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO bebaute Gebiet wurde als ein Solches gesetzeskonform ausgewiesen. Die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche beträgt bisher 5,477 ha.

Ausgelöst durch konkrete, private Planungen zur Gewerbeansiedlung soll die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche um 0,749 ha vergrößert werden und somit insgesamt eine Gesamtfläche (einschl. öffentlicher Verkehrswege) von 6,226 ha umfassen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll im Nordwesten mit Fl.Nr. 492, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet vorgenommen werden.

Die Fl.Nr. 492 wird bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" genutzt.

Nachrichtlich ist im Plan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche von Fl.Nr. 500/1 dargestellt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Fl.Nr. 500/1 als Gemeindebedarfsfläche (karminrot-mittel) definiert. Korrekt ist nach Feststellung der Regierung der Oberpfalz eine Kennzeichnung gemäß Ziffer 7 der Plan ZV im Farbton gelb-hell als "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ..." mit der Zweckbestimmung "Abwasser-Kläranlage".

## **4. Vorgaben / Planungsgrundlagen**

### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan der Region 6 wird die Änderungsfläche, als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" gelegenes Gebiet geführt [LEP B I 2.2.1 (Z)].

Die zugehörigen Räume dienen insbesondere der Erholung und Lebensraumverbesserung sowie einem Schutz für Landschaftsbilder und zur Stärkung des Naturhaushaltes.

Weitere Vorgaben aus dem LEP liegen der geplanten Änderung zu Grunde:

LEP 1.2.1 ... Es ist eine "ausgewogene Bevölkerungsentwicklung" zu gewährleisten

LEP 1.2.2 ... Planungen sollen "eine Abwanderung vermindern"  
"Die Schaffung und der Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen" ... sind anzustreben.

LEP 2.5.5 "Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und seine landschaftliche Vielfalt sicher kann."

Neben dem allgemeinen Gebot aus dem LEP 3.1 zur Flächeneinsparung ist für die vorliegende Planung hinzuweisen auf den Regionalplan 2.4.2:

"Im Teilraum des Umlandbereiches Weiden ... soll angestrebt werden:  
... die Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe zu verbessern, vor allem durch den Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte".  
Ferner sind "die Randgebiete zum Truppenübungsplatz ...  
... zu entwickeln".

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die vorhandene Nutzung der Teilfläche nach Flächennutzungsplan vom 08.03.2017 ist unter Ziffer 3 beschrieben.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet für einen künftigen Zeitraum von ca. 20 Jahren berücksichtigen.

## 4.3 Schutzgebiete

In der Änderungsfläche ist kein Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht oder Denkmalschutzrecht bekannt.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

## 4.4 Sichtbeziehungen

Je nach Beobachterstandort liegen in Bezug auf die kultur- und bauhistorisch wertvollen Bestände im Gemeindegebiet Sichtbeziehungen vor.

### Gewerbegebiet Tremmersdorf

Von den äußeren Umschließungen des Klosterdorfes ist eine relativ freie Sicht auf den östlichen Teil des Gewerbegebietes "Klingen" in Tremmersdorf gegeben. Die Entfernung zwischen südlicher Klostermauer und den bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet "Klingen" beträgt ca. 0,9 km. Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes auf Fl.Nr. 492 wird aus Sicht vom Kloster zunehmend verdeckt durch den Höhenrücken der Flur "Erschlag", welcher von Nordwesten nach Südosten einfällt. Eine Beeinträchtigung des Klosterdorfes ist daraus nicht zu erkennen.

Teilweise verdeckt ist die Blickbeziehung zusätzlich durch Einzelsträucher und Baumbewuchs - entlang vorhandener Wegflächen (Fl.Nr. 508 in Tremmersdorf und Fl.Nr. 133 entlang dem Erlbach bei Speinshart).

## 5. Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Planänderung soll die rechtskonforme Ausweisung von Bauflächen vorgenommen werden, für die bereits konkrete Anfragen vorliegen.

Gewerbegebiet Tremmersdorf - Ergänzung

Die Fl.Nr. 499/3 ist durch genehmigte Baumaßnahmen für einen Metall-verarbeitenden Betrieb bereits tatsächlich als "Gewerbegebiet" i.S.v. § 8 BauNVO belegt. Gleiches gilt für ein Vereinsheim an der Nordseite von Fl.Nr. 498 und für Anlagen einer Baufirma auf Fl.Nr. 494/1. Die Baugenehmigungen in diesem Bereich wurden z. T. im Einvernehmen mit den Fachstellen bei der Regierung der Oberpfalz festgelegt und im Rahmen der Wirtschaftsförderung von diesen unterstützt.

Der Gemeinde Speinshart liegen bereits jetzt Anträge zum Flächenankauf der Fl.Nr. 492 für die Errichtung einer Betriebserweiterung bzw. Betriebsneuansiedlung vor.

Die Gemeinde will ortsbezogene oder ortsnahe Flächen zur Gewerbeausübung bereitstellen - letztendlich zur Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und zur Absicherung der vorhandenen Infrastruktur im Gemeindegebiet.

Die Flächen Fl.Nr. 7, 7/1, 491 und 496 zwischen dem Gewerbegebiet "Klingen" und den vorhandenen Anlagen "Sportplatz" (Fl.Nr. 9) sowie der ehemaligen Brennerei (Fl.Nr. 491/2) an der St 2168 müssen (wie bisher) der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, weil die Eigentumsverhältnisse keine Veränderung zulassen. Die Landwirtschaftsflächen auf den Fl.Nrn. 491, 496 usw. sind als Solche für die hofnahe Bewirtschaftung jetzt und künftig notwendig. Immissionsrechtliche Konflikte entstehen damit nicht. Eine optische Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten in dieser Flurabteilung ist bautechnisch weder erforderlich, noch gewünscht.

Für den Naturhaushalt sind weder die Gewerbegebietsflächen, noch die Flächen intensiver Landwirtschaft von Belang - Verknüpfungszonen sind weder vorhanden, noch können solche hergestellt werden.

### 5.1 Flächenbilanz

Eine Nutzungsänderung ist allein auf der Fl.Nr. 492 der Gemarkung Tremmersdorf vorgesehen. Die 7.325 m<sup>2</sup> große Fläche wird bisher als "Landwirtschaftliche Fläche" geführt; sie soll künftig als "Gewerbegebietsfläche" ausgewiesen werden.

## 5.2 Erschließungsanlagen

Für die bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind Erschließungsanlagen vorhanden.

Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser sind unter Berücksichtigung von geplanten Flächenbefestigungen ergänzend anzulegen.

Zur Ver- und Entsorgung der in der Gmkg. Tremmersdorf hinzukommenden Fläche Fl.Nr. 492 werden Leitungen über die Fl.Nrn. 493 und 494 verlegt; entsprechende Dienstbarkeiten werden mit dem Kaufvertrag dinglich gesichert.

Die Grundstückszuschnitte (und Flächen) wurden bzw. werden neu eingeteilt, so dass alle Grundstücke direkt von öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglich sind.

## 5.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der geplanten Änderung (Neuausweisung) der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Baufläche werden sich Auswirkungen auf den gegebenen Naturhaushalt und eine Änderung des Landschaftsbildes ergeben.

Die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden bei der Aufstellung zum Bebauungsplan "Klingen" ermittelt. Es werden (entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung") Vorschläge für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zum Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf ist der Begründung zum Grünordnungsplan des dortigen Bebauungsplans zu entnehmen. Eine Zusammenfassung der entsprechenden Ergebnisse ist unter Punkt 6.11 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung der Änderungen des Flächennutzungsplans verbunden sein werden**

### **6.1 Derzeitiger Umweltzustand**

#### **6.1.1 Schutzgut: Mensch**

Derzeit sind im Änderungsbereich keine Einrichtungen, Wirtschaftsweisen, Emissionen oder sonstige Wirkungen bekannt, welche die Menschen im näheren und weiteren Umkreis beeinflussen (Düngemaßnahmen auf den vorliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben dabei ebenso außer acht wie Geruchsimmissionen durch Viehhaltungsbetriebe im Dorfgebiet).

Die Änderungsfläche im Gewerbegebiet "Klingen" ist bisher der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet, so dass sie auch nicht als Erholungsraum definiert werden kann.

Die Entfernung zwischen dem Gewerbegebiet "Klingen" und dem nächst gelegenen Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO) beträgt bisher ca. 175 m - sie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert auf ca. 135 m.

Die Entfernung zwischen dem Gewerbegebiet "Klingen" und dem nächst gelegenen Allg. Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) beträgt bisher ca. 245 m - sie wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert auf ca. 205 m; dazwischen liegen die Sportanlagen des F.C. Tremmersdorf und die Staatsstraße 2168.

Lärmtechnischen Richtwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten; es erfolgt ein Nachweis (Schalltechn. Gutachten) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### **6.1.2 Schutzgut: Tier- und Pflanzenwelt**

Die neu ausgewiesene Baufläche liegt auf derzeit intensiv genutztem Ackerland. Eine Bedeutung für den Naturhaushalt ist auf dieser Fläche nicht festzustellen.

#### **6.1.3 Schutzgut: Boden**

Der Boden auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist theoretisch unversiegelt. Die langfristig vorliegende, überwiegende und intensive Nutzung für den Maisanbau bedingt jedoch ein geringes Maß an oberflächennaher Wasserspeicherfähigkeit und ein entsprechend hohes Maß an Erosionsgefährdung für den Boden.

Problematische Bodenbelastungen liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor.

#### **6.1.4 Schutzgut: Wasser**

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes liegt an keinem offenen Gewässer an.

Südlich vom bisher bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet "Klingen" verläuft die Creußen (hier ein Gewässer II. Ordnung).

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine Aufzeichnungen vor. Schutzmaßnahmen für Grundwasser werden ggfs. im Rahmen konkreter Planungen erarbeitet.

Die von der Planung betroffene Ackerlandfläche erlaubt eine beschränkte Wasseraufnahme.

#### **6.1.5 Schutzgut: Luft**

Ein spürbarer Einfluss aus dem Schutzgut Luft kann aus dem verstreuten Änderungsgebiet nicht erfolgen.

Problematische Verhältnisse für das Schutzgut Luft sind nicht bekannt.

#### **6.1.6 Schutzgut: Klima**

- wie Ziffer 6.1.5 -

#### **6.1.7 Schutzgut: Landschaftsbild**

Die Änderungsfläche wird im Regionalplan der Region 6 als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" gelegene Gebiete nach LEP 2006 BI 2.2.1 (Z) geführt.

Die zugehörigen Räume dienen insbesondere der Erholung und Lebensraumverbesserung sowie einem Schutz für das Landschaftsbild und zur Stärkung des Naturhaushalts.

Im Einzelnen lässt sich die Änderung im Landschaftsbild wie folgt beschreiben:

Das benachbarte, bereits als GE-Fläche bebautes und benutztes Gewerbegebiet ist mit genehmigten Einzelgebäuden bereits teilweise belegt, wenn auch die Bebauung bisher verstreut ist. Mit der geplanten, geringfügigen Ausweitung der Gewerbegebietsflächen nach Nordwesten wird sich das Landschaftsbild nicht verändern.

### **6.1.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter**

In unmittelbarer Umgebung des Gewerbegebietes "Klingen" sind keine schutzbedürftigen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

### **6.1.9 Schutzgut: Ökologisches Wirkungsgefüge**

Wirkungsgefüge zwischen der geplanten Erweiterungsfläche und den umgebenden Beständen:

Innerhalb der dargestellten Änderungsfläche zeichnet sich keine Wechselwirkung zu Beständen ab. Randzonen, in denen ökologische Wechselwirkungen auftreten (wie z.B. die Creußenaue in Tremmersdorf) liegen weit außerhalb der neu definierten GE-Flächen. Auch für diese Randzonen sind keine Veränderungen zu erwarten.

## **6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **6.2.1 Prognose bei Umsetzung der Planung**

Die Umsetzung der Planung wird zu folgenden Auswirkungen auf die vorher genannten Schutzgüter führen:

#### Schutzgut Mensch

Es sind keine Auswirkungen auf die Menschen im Gemeindegebiet erkennbar. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes dient einer Stärkung der Infrastruktur, wie sie als Ziel im LEP beschrieben ist.

#### Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Es sind keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Im Änderungsgebiet Tremmersdorf, Vergrößerung des Gewerbegebietes "Klingen" ist mit einer dauerhaften Versiegelung des Bodens durch die Neuausweisung von ca. 60 % zu rechnen. Die Gesamtfläche des jetzt ausgewiesenen GE-Gebietes beträgt ca. 6,226 ha. Davon sind bereits bisher als GE-Gebiet ausgewiesen 5,477 ha und tatsächlich bebaut ca. 2,2 ha,

so dass effektiv neu ausgewiesen werden: 0,749 ha.

Die versiegelten Flächen sind als Vegetationsraum und zur Wasseraufnahme nur noch beschränkt wirksam, obwohl auf diesen Flächen ein Gebot zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser vorliegt.



### Schutzgebiet Wasser

Mit der geplanten Neuausweisung der Baufläche wird eine gewisse Bodenversiegelung in Kauf genommen.

Die zusätzlichen Abflüsse, bewirkt durch versiegelte Flächen bzw. die erhöhten Abflussspitzen zur Creußen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und von nachfolgenden, technischen Planungen behandelt.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsflächen im "Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet" usw. sind wie folgt zu beurteilen (siehe auch Ziffer 4.4 "Sichtbeziehungen"):

### Allgemeines

Die Zuordnung großer Flächen des Gemeindegebietes von Speinshart als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" kann und darf nicht zur Stagnation jeglicher baulichen Entwicklung führen.

Alle Planungen der Gemeinde haben sich bisher und werden sich auch künftig an den (nach Regionalplan) hohen Anforderungen orientieren. Einzubeziehen in die Planungen sind jedoch auch und in besonderer Weise die Verpflichtungen der Gemeinde

- zur Sicherung der Einwohnerzahl
- zur Sicherung von ausreichenden Wohnbauflächen
- zur Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbe
- zur Sicherung und stetiger Modernisierung der Infrastruktur.

Die im Folgenden beschriebene Änderung nimmt Rücksicht auf die o. g. Verpflichtung.

### Tremmersdorf, Gewerbegebiet "Klingen"

Das Landschaftsbild wird hier geprägt von den vorhandenen, gewerblichen Einzelgebäuden. Für das Landschaftsbild zuträglich ist hier eine kompakte Bebauung, so wie es die Ausweisung im vorliegenden Plan vorsieht. Im Bebauungsplanverfahren "Klingen", welches parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, werden Festsetzungen zur Bepflanzung usw. getroffen, so dass auch das Landschaftsbild langfristig keiner Beeinträchtigung unterliegen wird (vgl. auch "Sichtbeziehungen").

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erkennbar.

### Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge

Ökologische Vernetzungsbereiche sind von der vorliegenden und geplanten Bebauung nicht betroffen.

## **6.2.2 Prognose für die Nicht-Umsetzung der Planung**

Für die benannten Schutzgüter ist mit keiner nennenswerten Änderung der Nutzung oder Entwicklung zu rechnen, die zur Beeinträchtigung oder Vorteilsentwicklung führen können.

Ohne die geplante Ausweisung der Gewerbegebietsfläche sind die Landesentwicklungsziele (insbesondere die Bereitstellung von ortsnahen Arbeitsplätzen) nicht zu erreichen.

## **6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Es sind bei der Neuausweisung der Gewerbegebietsfläche folgende Vermeidungsschritte vorgesehen, den Eingriff in den Naturhaushalt, in das Landschaftsbild usw. so gering wie möglich zu halten:

### **6.3.1 Schutzgüter allgemein**

Die vorgesehene Angliederung der Baufläche an die bereits bestehende GE-Bebauung soll auf möglichst kleiner Fläche erfolgen, um die Eingriffe in alle Schutzgüter zu minimieren.

### **6.3.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt**

Es werden Ausgleichsflächen außerhalb vom Planungsgebiet festgesetzt. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche werden Bauwerber verpflichtet, auf ihrem Privatgrundstück neue Gehölze anzupflanzen und Grünflächen anzulegen. Einzelheiten dazu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

### **6.3.3 Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt**

Begrenzung der Versiegelung

Die Versiegelung der neu zu bebauenden Flächen wird durch Festsetzung in einem (nachgeordnet zu entwickelnden) Bebauungsplan begrenzt. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im geplanten Neubaugebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Allgemein wird empfohlen und festgeschrieben, unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zum weiteren Gebrauch zu sammeln und die (in Abhängigkeit der geologischen Verhältnisse) Möglichkeiten der Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücken auszuschöpfen, zumindest aber Spitzenabflüsse durch Rückhalteeinrichtungen abzumildern.

### **6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Maßnahmen zur Grünordnung mit dem Ziel einer optimalen Einfügung in das Landschaftsbild werden im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt.

Darin wird im Einzelnen eingegangen

- auf kommunale Maßnahmen zum externen Ausgleich
- auf private Maßnahmen zur Grünordnung.

## **6.4 Kompensationsbedarf**

Es steht fest, dass für dieses Änderungsverfahren ein Kompensationsbedarf entsteht.

Festlegungen zum Gebiet "Klingen" bleiben dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

## **6.5 Kompensationsmaßnahmen**

Für die Fläche nach Ziffer 6.4 werden ökologisch wirksame Aufwertungsmaßnahmen festgelegt, die voraussichtlich Veränderungen von derzeit mono-strukturiertem Ackerland und Wiesenflächen zu öffentlichen und privaten Pflanz- und Grünflächen bewirken.

Die Kompensation der neu zu überbauenden Flächen wird ebenfalls im Rahmen des dortigen Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt.

## **6.6 Feststellen der Vereinbarkeit der Planung**

### **6.6.1 Vorgaben zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Umsetzung der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme gewährleistet die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben zur Eingriffsregelung.

Kompensationsbedarf und -maßnahmen werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" bzw. gemäß BayKompV im Rahmen eines LBP ermittelt und entwickelt.

### **6.6.2 Vorgaben der FFH Richtlinie**

Die Änderungsflächen berühren nach vorliegender Kenntnis keine "Natura-2000" Gebiete i.s. der "Richtlinie 92/34/WEG des Rates von 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen" (FFH-Richtlinie).

## **6.7 Planungsalternativen**

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet geordnet weiter zu führen.

In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (im Eigentum der Gemeinde Speinshart) und der bereits vorhandenen Bebauung sind Standortalternativen nicht erkennbar oder sinnvoll.

## **6.8 Verbotstatbestände**

Es liegen, soweit bekannt, für die Planungsflächen keine Verbotstatbestände vor.

## **6.9 Angaben zur Methodik**

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Schutzgüter

- Landschaftsbild
- Tier- und Pflanzenwelt

wurden die Beschreibungen und Kartenwerke des Regionalplans herangezogen, ergänzt durch eigene Erhebungen.

Zu den Schutzgütern

- Boden
- Wasser
- Mensch
- Klima
- Luft
- Kultur- und Sachgüter

liegen keine Literatur- oder sonstige Hinweise vor.

Die Abschätzung der Auswirkungen auf diese Schutzgüter ist erfahrungsgemäß ohne weitergehende Untersuchungen möglich.

## **6.10 Erreichen der Planungsziele**

Die Gemeinde Speinshart stellt durch (noch festzulegende Schritte) den Unterhalt, die Pflege und Entwicklung auf den Kompensationsflächen sicher.

Der Unterhaltungszeitraum wird vorläufig auf 10 Jahre festgelegt.

## **6.11 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Planungsfläche beansprucht Ackerland. Es handelt es sich um einen Bestand von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mildern die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die unvermeidlichen Eingriffe in Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen insgesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tier- und Pflanzenwelt	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	keine	keine	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	keine	keine	keine	keine

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen dienen dazu, die (wenn auch geringfügigen) Eingriffe in die benannten Schutzgüter auszugleichen.

Beschreibungen zu weiteren Bauflächen werden zu gegebener Zeit im Rahmen von vorhabensbezogenen Bebauungsplänen erarbeitet.

Aufgestellt/geändert:  
Eschenbach, den 18.07.2022

Genehmigt:  
Speinshart, den .....

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik  
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

Albert Nickl, 1. Bürgermeister

**Anlage A zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Speinshart**

Verzeichnis der Flurstücke, die von der Änderung betroffen sind  
(Stand des Kartenwerks: Januar 2022)

Gemeindeteil Tremmersdorf  
Gemarkung Tremmersdorf

Fl.Nr.	492	(Ausweitung der GE-Fläche gegenüber der 4. Änderung des FNP)
Fl.Nr.	493	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	494	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	494/1	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	495	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	497	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	498	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	499	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	499/2	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	499/3	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen)
Fl.Nr.	491/1	(bereits bei der 4. Änderung des FNP als GE-Fläche ausgewiesen) - Straßenfläche

VERFAHRENSVERMERKE zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der GEMEINDE SPEINSHART

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Speinshart hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Speinshart, den .....

.....  
(Unterschrift, Siegel)  
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom ..... bis ..... gegeben.

Speinshart, den .....

.....  
(Unterschrift, Siegel)  
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom ..... innerhalb angemessener Frist vom ..... bis ..... gegeben.

Speinshart, den .....

.....  
(Unterschrift, Siegel)  
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Speinshart, den .....

.....  
(Unterschrift, Siegel)  
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung Nr. .... des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Speinshart, den .....

.....

(Unterschrift, Siegel)

A. Nickl, 1. Bürgermeister

Feststellung

Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Gemeinderat Speinshart am ..... abgewogen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Änderung Nr. .... des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Speinshart, den .....

.....

(Unterschrift, Siegel)

A. Nickl, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Neustadt/WN hat die Änderung Nr. .... des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... mit Bescheid vom ..... Nr. .... gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Speinshart, den .....

.....

(Unterschrift, Siegel)

A. Nickl, 1. Bürgermeister

Wirksamwerden

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgegeben. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Speinshart, den .....

.....

(Unterschrift, Siegel)

A. Nickl, 1. Bürgermeister