

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hauptstraße“
in Kastl**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 12.02.2019

Verfasser:



**ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
AM SAUERBRUNNEN 1, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/931920-0 - FAX. 09641/931920-99**

Umweltbericht und Eingriffsregelung:

**Susanne Ullmann-Wiesend
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225, Mobil 0171/88533**

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 12.02.2019

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Bedarfsnachweis	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Geltungsbereich	5
5. Erschließung	5
6. Änderungen im Flächennutzungsplan	5
7. Darstellungen im Plan	5

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG	6
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	6
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen	7
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	7
Schutzgut Mensch	7
Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
Schutzgut Wasser	9
Schutzgut Boden	10
Schutzgut Luft/Klima	10
Schutzgut Landschaftsbild	10
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
Wechselwirkungen	11
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	12
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	12
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	12
4.2.2 Interne Ausgleichsfläche	14
4.2.3 Externe Ausgleichsfläche	17

4.2.4 Übersicht Ausgleichsflächen	19
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	19
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	19
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	20
8. ZUSAMMENFASSUNG	20
9. LITERATURVERZEICHNIS	20

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht auf die konkrete Erweiterungsabsicht des auf Flurnummer 214 bereits heute ansässigen Gewerbebetriebes zurück.

Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung in Kastl an dieser Stelle sicherstellen.

Nach dem Willen der Gemeinde Kastl wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Entwicklung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft der Eingrünung des künftigen Ortsrandes.

2. Bedarfsnachweis

Die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich wird aufgrund konkreter Erweiterungsabsichten heute ansässiger Betriebe erforderlich.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die entstehenden Gewerbeflächen durch einen einzigen Betrieb (Dienstleistungen Raps) beansprucht und voraussichtlich zu ca. 65 % bereits kurzfristig der baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die betroffenen Flächen befinden sich schon heute im Eigentum des Dienstleisters und ermöglichen diesem auch mittel- und langfristig die gesicherte Erweiterung auf eigenen, betriebsnahen Grundflächen.

Mögliche Alternativstandorte für die beabsichtigte Betriebsentwicklung sind in Kastl nicht vorhanden.

Mittel- und langfristig erscheint eine über die heutige Ausweisung hinausgehende, ggf. zusätzlich erforderliche gewerbliche Erweiterung am südlichen Ortsrand von Kastl, allerdings westlich der Staatsstraße, generell denkbar und möglich. Insofern erfolgt die heute angestrebte Entwicklung an geeigneter Stelle.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung – insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen der ansässigen Betriebe – ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Bauflächen den genannten Gründen dringend gegeben.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich zum einen dadurch, dass diese Flächen durch die vorhandene Erschließungsanlage „Hauptstraße“ bereits erschlossen sind. Zum anderen befinden sich die vorhandenen Grundstücke bereits im Eigentum des späteren Bauwerbers.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Kastl liegt, inmitten des Städtedreiecks Weiden – Bayreuth - Marktredwitz, in der nördlichen Oberpfalz, einem von insgesamt 7 bayerischen Regierungsbezirken.

Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortseingang von Kastl, direkt östlich an der Staatsstraße St 2665 angrenzend. Nördlich wird das Gebiet von der Hauptstraße begrenzt.

Nördlich, westlich und östlich grenzen vorhandene Gewerbebetriebe im Bestand bereits an, bevor sich im Norden entlang der Hauptstraße die gemischte Bebauung im Charakter eines Dorfgebietes anfügt.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

4. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umfang des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die westliche Teilfläche der Flurnummer 214, Gemarkung Kastl und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,45 ha.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die nördlich vorhandene Hauptstraße gegeben.

Die Zufahrt der gewerblichen Bauflächen erfolgt per Festsetzung im Bebauungsplan aus nördlicher Richtung, vom untergeordneten Nebenast der Hauptstraße aus.

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig.

Die Trinkwasserversorgung ist über die innerhalb der Hauptstraße vorhandene Wasserleitung sicher gestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den in der Hauptstraße vorhandenen Mischwasserkanal.

Aus hydraulischen Gründen ist die Einleitung von Oberflächenwasser (Regenwasser) am Mischwasserkanal nicht möglich. Die ordnungsgemäße Beseitigung dieses Wassers obliegt den späteren Bauwerbern.

Aufgrund der in Kastl vorherrschenden undurchlässigen Böden ist eine Versickerung nicht möglich, so dass die gedrosselte Ableitung anfallender Oberflächenwässer über angrenzend vorhandene Entwässerungsgräben mit weiterführenden Regenwasserkanälen zur Haidenaab hin erfolgen muss. Entsprechende Festsetzungen zur erforderlichen, privaten Retention und Drosselung finden sich im Bebauungsplan.

6. Änderungen im Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zeitgleich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren vorgenommen wird.

7. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kastl soll zur Erweiterung des bereits ansässigen Gewerbebetriebes ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die ca. 1,45 ha große Fläche liegt auf der Flurnummer 214 (T) Gemarkung Kastl.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die dort überwiegend vorhandene landwirtschaftliche Fläche durch ein Gewerbegebiet ersetzt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit bis zu zwei Stockwerken; (traufseitige) Wandhöhe max. 8 m, Firsthöhe max. 12 m. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt max. 0,6.

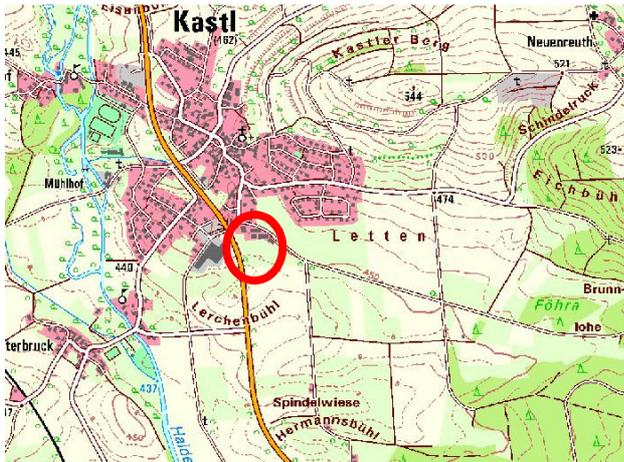


Abbildung: Lage des Bearbeitungsgebietes in der TK 25 (roter Kreis, nicht maßstäblich)

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

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Entsprechend den übergeordneten Zielen des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord (Region 6; RPV 2003/2014), „steht die Wirtschaft der Region aufgrund neuer Entwicklungen, wie des zunehmenden Wettbewerbs in der EU und mit den östlichen Nachbarländern sowie der Tendenz zu Betriebsverlagerungen in die Länder mit niedrigerem Lohnniveau, vor neuen Herausforderungen. Für die Region ist es deshalb wichtig, die bestehenden Betriebe in ihrem Bemühen zur Anpassung an die Erfordernisse des Marktes zu unterstützen...“. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

Der Ort liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung befindet sich der Bereich in einem Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstwirtschaftliche Nutzung). Es handelt sich um ein für Erholungszwecke besonders geeignetes aber kein häufig aufgesuchtes Gebiet. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Bodenschätze, Hochwasserschutz und Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan, der parallel geändert wird, soll die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.

Lage und Bestand

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Kastl und schließt sich unmittelbar an bestehende Gewerbebetriebe im Westen, Norden und Osten an. Außerdem grenzen Wohnbebauung, Ortsstraßen und die Staatsstraße St2665 sowie landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen an.

Die Planungsfläche wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Teil sind außerdem eine Lagerhalle, versiegelte Flächen, Gehölze und Grünflächen mit Obstbaumbestand vorhanden.

Geologie

Die Geologische Karte von Bayern M = 1:500.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2015) weist für den Bereich des neuen Gewerbegebiets Feuerletten (Knollenmergel; Tonstein, mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen) aus.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Planungsgebiet im Bereich von F2c „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ und randlich zu L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Schutzgebiete

Von der Planung werden keine Schutzgebiete, keine FFH- und SPA-Gebiete oder gem. §30 BNatSchG geschützten Flächen berührt.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Bereich des Bebauungsplanes zu einer Veränderung der für die Bewertung der einschlägigen Schutzgüter relevanten Faktoren.

Schutzgut Mensch

Bestand: Die künftige Baufläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Durch die Straßen ist eine gewisse zusätzliche Lärmbelastung vorhanden.

Auswirkungen: Im Hinblick auf Lärm sind nur geringe nachteilige Auswirkungen während der Bauphase und durch eine etwas erhöhte Verkehrsbelastung durch das neue Gewerbegebiet zu erwarten. Die Belastungen durch die Landwirtschaft auf den umgebenden Flächen bleiben erhalten.

Ergebnis: Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit durch die kurzfristig erhöhte Lärmentwicklung während der Bautätigkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

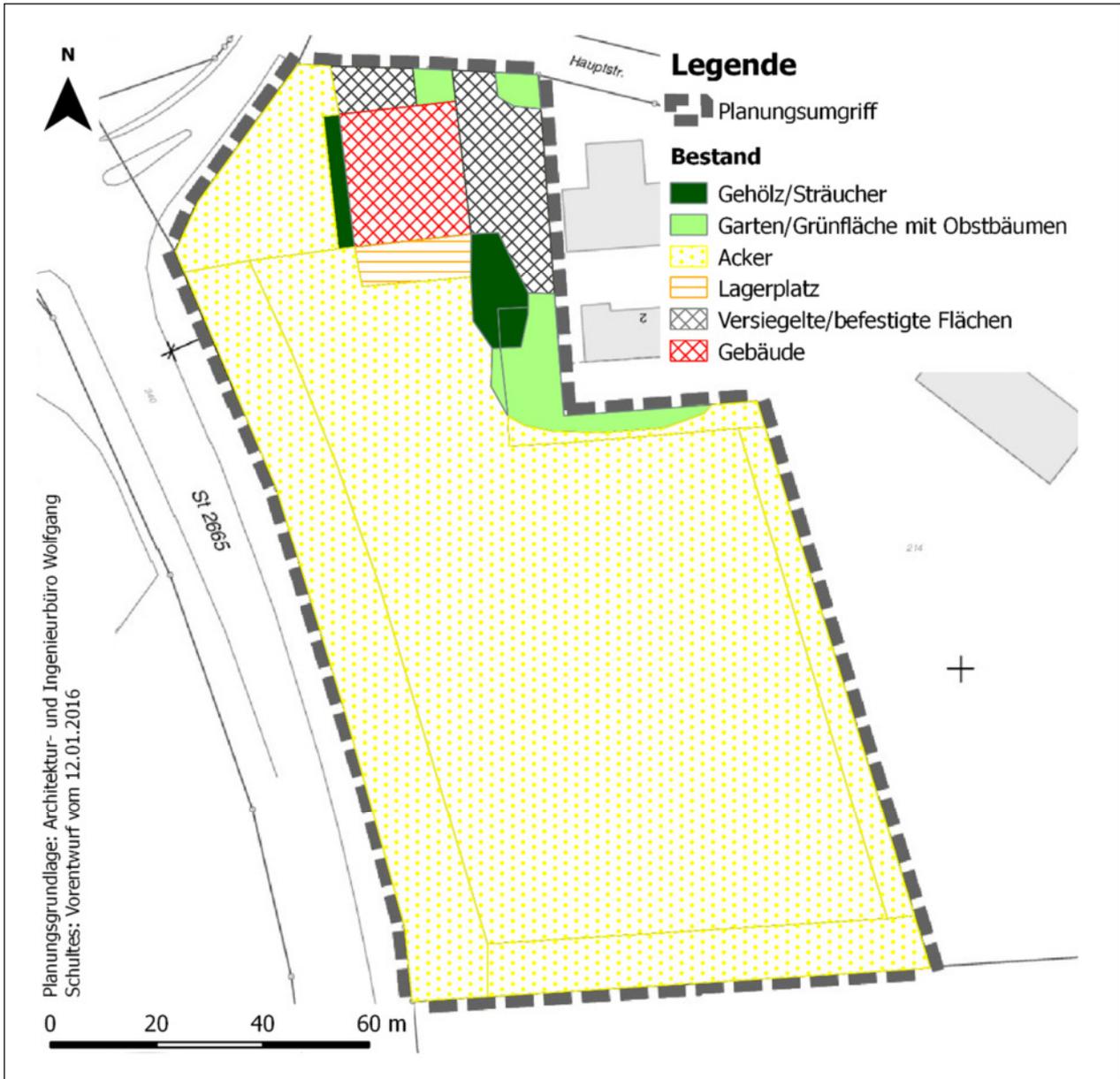


Abbildung: Bestand

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bestand: Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG anzusprechende Flächen berührt.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es sind außerdem eine Lagerhalle, versiegelte Flächen und Grünflächen/Gärten mit Obstbaumbestand und einzelnen Sträuchern vorhanden. Entlang der Lagerhalle befindet sich ein niedriger Strauchbestand. Das größere Gehölz besteht überwiegend aus Zweigriffeligen Weißdorn sowie u.a. Feld-Ahorn, Apfel und Liguster.

Im Planungsgebiet sind keine störungsempfindlichen sowie keine gefährdeten oder geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die Ackerfläche und die Lagerfläche besitzen eine geringe, die Gehölze und Grünflächen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Auswirkungen: Der Eingriff bewirkt durch die Versiegelung von Boden einen Arealverlust für Tiere und Pflanzen. Auf der bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche hat der Verlust keine größere Bedeutung für das Schutzgut. Das Gehölz und der Garten mit Obstbäumen stellen jedoch einen wichtigen Rückzugsraum in der intensiv genutzten Flur dar.

Eine Beunruhigung der angrenzenden Bereiche durch Lärm und Erschütterungen vor allem während der Bauphase ist aufgrund der Vorbelastung durch die Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich.

Die geplanten Grünflächen tragen zu einer Aufwertung der Fläche bei. Der nicht vermeidbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die geplanten Grünflächen werden nicht befestigt. Die Sträucher an der bestehenden Halle werden entfernt. Werden im Bereich der nordöstlichen Eingrünung am Wohnhaus Gehölze entfernt, werden diese mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hochstamm-Obstbäumen ersetzt.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

Für die Bepflanzung innerhalb von privaten Flächen sind möglichst heimische, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen zu verwenden.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist überwiegend als gering; in Teilbereichen mit Gehölzen als mittel zu betrachten.

Schutzgut Wasser

Bestand: Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser oder Überschwemmungsbereiche. Am Rand der nördlichen Straße verläuft ein Straßengraben. Es liegen keine Daten zum Grundwasserstand vor. Für das Schutzgut Wasser besitzt die Fläche, was Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung betrifft, aufgrund der geringen Versiegelung eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die hohe Versiegelung (Grundflächenzahl max. 0,6) kommt es also zu einem Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden nicht möglich. Das Niederschlagswasser auf privaten Flächen darf nur gedrosselt über Regenwasserkanäle bzw. Gräben zur Haidenaab abgegeben werden. Der Vorfluter wird so durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss leicht belastet.

Diese nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Bei Dächern aus Zink, Blei oder Kupfer werden zur Vermeidung von Schwermetallauswaschungen Beschichtungen festgesetzt. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Sowohl die Versickerung – sofern sie nicht der NWFreiV unterliegt – als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer sind erlaubnispflichtig. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht, bei Bauwasserhaltungen eine Erlaubnispflicht.

Ergebnis: Auf Grund der zusätzlichen Versiegelung ist eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestand: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht betroffen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst und es herrschen nur geringe anthropogene Bodenveränderungen durch die Nutzung sowie Gebäude und Befestigungen vor.

Die Fläche besitzt für das Schutzgut Boden überwiegend eine mittlere Bedeutung, da es sich um Böden mit natürlicher Ertragsfunktion und wenig Versiegelung handelt.

Auswirkungen: Baubedingt erfolgen Bodenbewegungen und Oberflächen werden verändert. Oberboden wird abgetragen und zwischengelagert. Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang sind nicht erforderlich. Im neuen Gewerbegebiet ist ein hoher Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) durch Gebäude und Verkehrsflächen geplant, was im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen ist. Das Gewerbegebiet sowie die notwendigen Ausgleichsflächen stehen nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG).

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

Ergebnis: Die Versiegelung bedeutet für das Schutzgut Boden einen Eingriff mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand: Es sind keine Luftaustauschbahnen betroffen. Über der Freifläche selbst kann Kaltluft entstehen, die nicht in Richtung Ortschaft abfließt. Die Fläche besitzt für das Schutzgut insgesamt aber eine nur geringe Bedeutung. Durch die Verkehrswege ist eine gewisse Schadstoffbelastung vorhanden.

Auswirkungen: Die mögliche Kaltluftentstehung über der Freifläche wird durch Bebauung und Versiegelung verringert. Die Versiegelung kann Luft und Kleinklima in begrenztem Umfang beeinflussen (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.). Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind aber keine großräumigen Auswirkungen zu erwarten. Die Luft wird während der Bauphase und durch das etwas erhöhte Verkehrsaufkommen leicht zusätzlich belastet.

Die umfangreiche Bepflanzung der Grünflächen entlang der Außengrenzen mit Gehölzen wirkt in geringem Umfang kleinklimatisch ausgleichend.

Ergebnis: Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes mit einer geringen Erheblichkeit beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Planungsgebiet ist im Norden und besonders im Osten durch die bestehende Gewerbebebauung, Lagergebäude und die erhöht verlaufende Staatsstraße vorbelastet. Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur wird nur von wenigen Strukturen gegliedert. Die Ortsrandeingrünung ist nur teilweise gut ausgebildet.

Der Kastler Berg, die katholische Pfarrkirche Kirche St. Margaretha und der „Rauhe Kulm“ sind im Norden und Westen zu sehen (siehe Schutzgut Kultur und Sachgüter).

Für das Schutzgut Landschaft besitzt die Fläche selbst nur eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen: Durch die Bebauung entsteht eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; der Großteil der Fläche liegt jedoch in einer Lücke des Ortsrands, der bereits vorbelastet ist.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig. Die Farbe der Dacheindeckungen darf nur mit bestimmten gedeckten Farben erfolgen. Die geplante Eingrünung schafft einen grünen Ortsrand und mindert so die Beeinträchtigungen.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten, die jedoch durch die umfangreiche Eingrünung gemindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Im Baugebiet selbst sind derzeit keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten.

Im Norden ist hinter der Ortschaft der Kastler Berg zu sehen; ein das Landschaftsbild bereicherndes Heckengebiet auf einer Blasensandsteinkuppe mit entlang der Höhenschichtlinien verlaufenden Heckenzeilen.

In dieser Richtung befindet sich auch katholische Pfarrkirche Kirche St. Margaretha, die als Baudenkmal D-3-77-128-1 erfasst ist.

Die als landschaftsprägendes Bodendenkmal A-3-6137-0034, überregional bedeutendes Geotop und Naturdenkmal erfasste Basaltkuppe des „Rauhen Kulms“ ist westlich in ca. 3,5 km Entfernung zu sehen.

Auswirkungen: Durch die neue Bebauung erfolgt keine direkte Beeinträchtigung der Bau- und Bodendenkmäler. Der Blick zu Kastler Berg wird aufgrund der vorhandenen Gewerbebebauung nur geringfügig zusätzlich belastet. Des Weiteren werden keine besonderen Blickbeziehungen oder Sichtachsen erheblich beeinträchtigt. Die Fernwirkung der Denkmäler wird im Wirkungsgefüge mit dem Umland nicht zusätzlich belastet.

Archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Ergebnis: Es sind geringe Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Fläche bis auf weiteres erhalten bleiben. Die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter könnten dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf an Gewerbeflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die meisten Schutzgüter mindestens in gleicher Weise betroffen.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Die randlichen Eingrünungen im Süden und Westen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Form von Hecken werten die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Klima auf und verringern die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
- Die nordöstlichen Grünflächen zum Wohnhaus hin werden, falls die bestehenden Gehölze entfernt werden, mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstamm-Obstbäumen regionaler Sorten bepflanzt.
- Auch die Bepflanzung innerhalb privater Flächen/Gärten soll möglichst mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen erfolgen.
- Eine Verringerung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die gedroselte Ableitung des Regenwassers erreicht. Dachbedeckungen bei entsprechenden Metallen erfolgen nur mit auswaschungssicherer Beschichtung.
- Stellplätze und befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Um Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu minimieren, wird der belebte Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten.
- Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Tiere aus. Die Farbe der Dacheindeckungen wird festgelegt auf bestimmte, gedeckte Farben.

Die privaten Grünflächen müssen über eine notarielle Grundbucheintragung „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Kastl gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,6 sind die Gewerbeflächen dem Typ B „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen ohne Eingriff sind die bereits überbauten, asphaltierten und befestigten Bereiche. Außerdem werden die geplanten Grünflächen, auf denen keinerlei Befestigungen erfolgen dürfen, nicht als Eingriff gewertet:

- Fläche GF1 (außer Bereich mit zu entfernenden Sträuchern): kann landwirtschaftlich genutzt werden
- Flächen GF2 und GF3: Anlage von Gehölzen und Säumen, was als Ausgleich anerkannt wird (Mindestbreite 10 m; siehe Kapitel 4.2.2)
- Fläche GF4: kann landwirtschaftlich genutzt werden
- Fläche GF5 (nordöstliche Grünflächen beim Wohnhaus): bei Entfernung der bestehenden Gehölze erfolgt Ersatz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstamm-Obstbäumen regionaler Sorten



Abbildung: Darstellung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Gesamtfläche Geltungsbereich 14.488 m²

Abzüglich Flächen ohne Eingriff:

Befestigte/versiegelte Flächen 632 m²

Gebäude 559 m²

Geplante Grünflächen 4.387 m²

Summe 5.578 m²

Eingriffsrelevante Fläche 8.910 m²

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,3 – 0,6)

Der Acker und die Lagerfläche werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Als Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 0,4 festgelegt.

Lagerfläche	171 m ²
Acker	8.401 m ²
Summe Flächen geringer Bedeutung	8.572 m²

Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,8 – 1,0)

Die Gehölze, Grünflächen und Gärten mit Obstbäumen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Hierfür wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Ausgleichsfaktor 0,9 festgelegt.

Gehölze/Sträucher	226 m ²
Grünflächen/Garten mit Obstbäumen	130 m ²
Summe Flächen mittlerer Bedeutung	356 m²

Tabelle: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Typ B „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“	Fläche [m ²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
<i>Flächen geringer Bedeutung</i>		<i>0,3 – 0,6</i>	
Acker	8.401	0,4	3.360
Lagerfläche	171	0,4	68
<i>Flächen mittlerer Bedeutung</i>		<i>0,8 – 1,0</i>	
Gehölze/Sträucher	226	0,9	203
Grünflächen/Garten mit Obstbäumen	130	0,9	117
<i>Flächen hoher Bedeutung</i>		<i>1,0 – (3,0)</i>	
./			
Ausgleichsbedarf für überbaubare Flächen			3.748

4.2.2 Interne Ausgleichsfläche

Auf der Flurnummer 214 (T) Gemarkung Kastl wird eine mind. 10 m breite Eingrünung von 3.334 m² mit 6 m breiten Hecken sowie Säumen geschaffen. Diese ist für die Herstellung von Ausgleichmaßnahmen besonders geeignet, da eine Eingrünung des neuen Gewerbegebietes vorgesehen ist, die Flächen am Rand des Gebiets liegen und ein Aufwertungsfaktor von 1 möglich ist, wodurch der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

Die betroffene Ausgleichsfläche liegt mit 700 m² außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und stellt für diesen Teil eine externe Ausgleichsfläche dar. An interner Ausgleichsfläche bleiben somit 2.634 m².

Lage: Westlich und südlich angrenzend an das neue Baugebiet
Naturraum: 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.
Bestand/Nutzung: Acker
Schutz, Biotopkartierung: ./.

Entwicklungsziel:
 Strukturaneicherung durch eine Hecke mit einzelnen Bäumen und Saumstrukturen, Schaffung eines grünen Ortsrandes

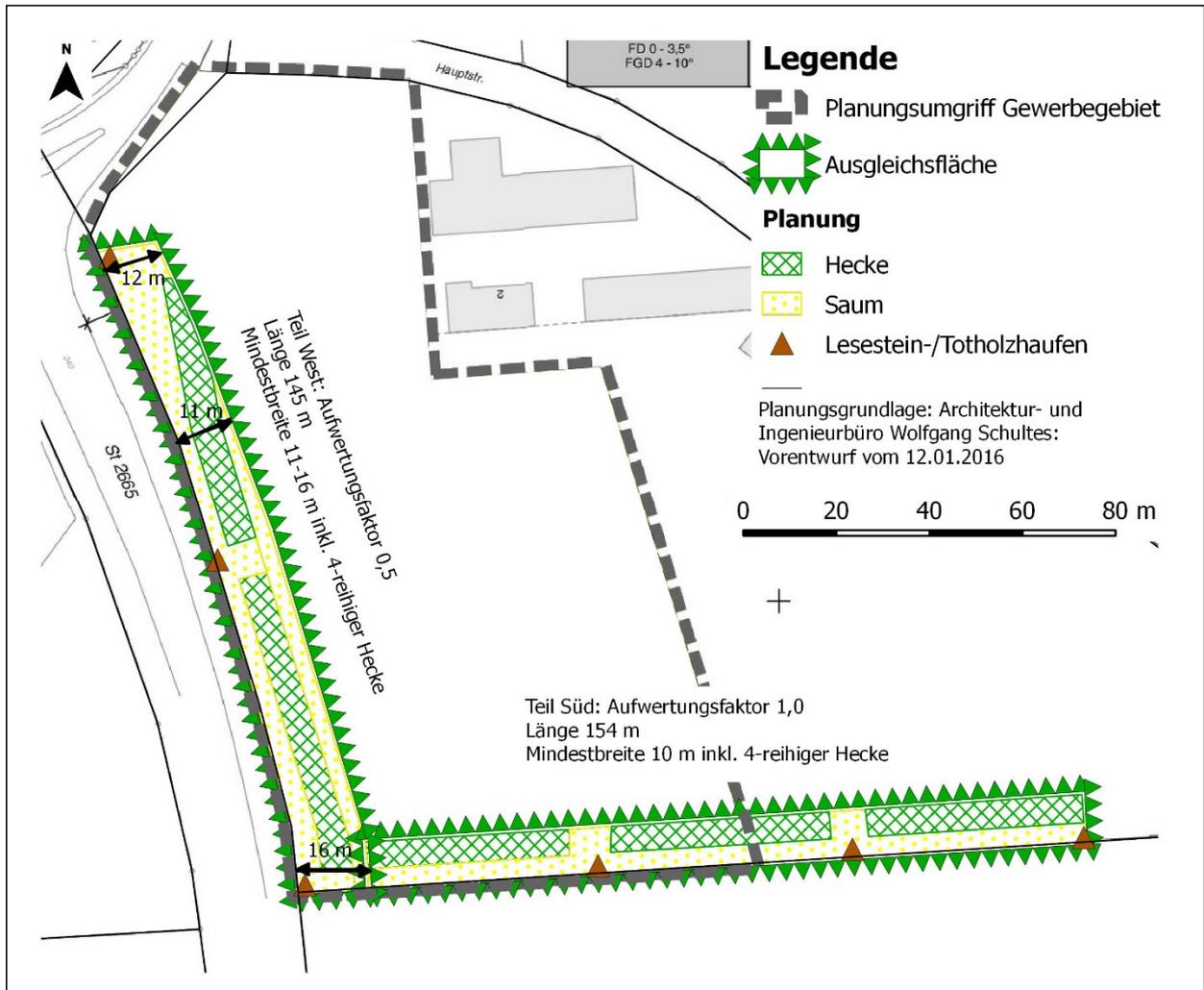


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes handelt es sich um eine rein nachrichtlich dargestellte, externe Ausgleichsfläche.

Planung:

Frei wachsende Hecke

Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen:

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsfähigkeit von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

- Teil Süd: 4-reihige Hecken (Fläche 822 m², Gesamtlänge 137 m), südlicher Saum 4 m breit
- Teil West: 4-reihige Hecken (im Norden bis 1-reihig; Fläche ca. 744 m², Gesamtlänge 126 m), übrige Randflächen als Saum (Sichtdreieck beachten)
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, lückige Hecke mit geschwungenem Rand: 10 % Freifläche
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 7-15 Stück
- 5 % an Bäumen 1. und 5 % an Bäumen 2. Ordnung werden in den inneren Reihen der Hecke auf ganzer Länge verteilt, Pflanzabstand 3 m
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter)
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze, ein abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher ist möglich
- Saum als Brachestreifen mit Selbstbegrünung belassen, Mahd alle 1-3 Jahre, Gehölzsukzession in den lückigen/gebuchteten Bereichen der Hecke regelmäßig entfernen, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 3 Lesestein- und 3 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Aufwertbare Fläche: West: 1.918 m²
Süd: 1.370 m²

Aufwertungsfaktor: West: 0,5 (Lage zwischen Straße und Gewerbegebiet)
Süd: 1,0

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):

West: 1.918 m² x 0,5 = 959 m²

Süd: 1.370 m² x 1,0 = 1.370 m²

Summe = 2.329 m²

4.2.3 Externe Ausgleichsfläche

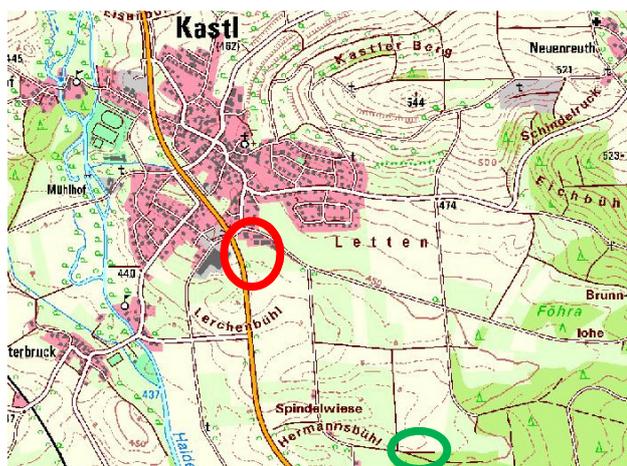


Abbildung: Lage der externen Ausgleichsfläche in der TK 25 (rot = Eingriffsfläche, grün = externe AM; nicht maßstäblich)

Wie unter Ziffer 4.2.2 bereits beschrieben, ist eine externe Ausgleichsfläche, im direkten Verbund mit der auf gleichem Grundstück geplanten internen Ausgleichsfläche, auf der Flurnummer 214 (T) Gemarkung Kastl vorgesehen.

Die betroffene Ausgleichsfläche liegt mit 700 m² außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und stellt für diesen Teil eine externe Ausgleichsfläche dar. Zur Beschreibung der auf diesen Flächen vorgesehenen konkreten Ausgleichsmaßnahme wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.2.2 verwiesen.

Außerdem wird eine Fläche von 1.420 m² auf Fl.-Nr. 717, Gemarkung Kastl als Ausgleichsfläche bereitgestellt. Diese ist für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet, da die Fläche einen Randbereich zum Wald hin darstellt, der nicht optimal für die Landwirtschaft nutzbar ist, und ein Aufwertungsfaktor von 1 möglich ist, wodurch der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

Lage: Südöstlich des neuen Baugebiets

Naturraum: 070-I Hessenreuther Kreiderücken

Bestand/Nutzung: Acker

Schutz, Biotopkartierung: ./.

Entwicklungsziel:

Schaffung eines strukturreichen Waldmantels mit einem Kleingewässer

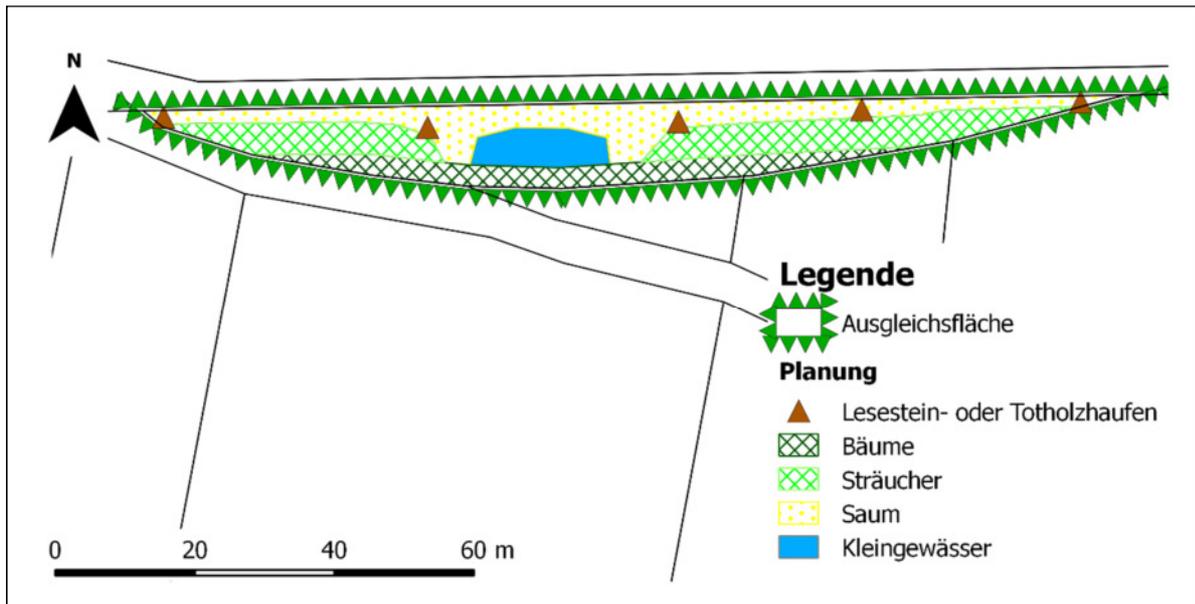


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

Planung:

Kleingewässer

- Anlage eines Kleingewässers von ca. 100 m² und ca. 80 cm Tiefe mit flachen Ufern
- Das Gewässer wird ausreichend durch Grundwasser und Niederschläge gespeist
- Oberboden kann auf einer Ackerfläche ausgebracht werden

Gehölze

Pflanzung entlang des Waldes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Arten siehe Kapitel 3.2.2, aber Qualität: Forstware)

- Eine Reihe entlang des Waldes jeweils 50 % Bäume 1. und 2. Ordnung verschiedener Arten (Länge ca. 75 m), Pflanzabstand 3 m, Abstand zu Wald sowie Strauchmantel 1,5 m
- Daran anschließend Anlage von 3 Reihen Sträucher (Länge ca. 80 m), Pflanzung in einer versetzten Reihe, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Nordrand
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu zwei bis drei Stück
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Forstzaun
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab Verlusten > 20 % ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Saum

- 2,0 - 4,5 m breiten Saum zum Weg und um den Tümpel als Brache mit Selbstbegrünung belassen, Gehölzsukzession im Saum und auch in den gebuchteten Bereichen des Strauchmantels regelmäßig entfernen und ordnungsgemäß entsorgen, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 3 Lesestein- und 2 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken

Aufwertbare Fläche: 1.420 m²

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):
1.420 m² x 1,0 = 1.420 m²

4.2.4 Übersicht Ausgleichsflächen

<i>Fl.-Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Anrechenbare Fläche</i>
214 (T)	Gemarkung Kastl	Raps Christoph	2.329
717	Gemarkung Kastl	Raps Christoph	1.420
Summe			3.749

Dem Ausgleichsbedarf von **3.748 m²** steht eine Ausgleichsfläche von **3.749 m²** gegenüber. Mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich ein Plus von 1 m², womit den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Umsetzung ist auch in Abschnitten mit gleichen prozentualen Anteilen der Bauflächen möglich (zuerst Eingrünung). Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben. Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden. Die Ausgleichsflächen müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine notarielle Grundbucheintragung als „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei einer Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten konnten in der Ortschaft Kastl keine anderen besser geeigneten Flächen ermittelt werden. Am südlichen Ortsrand von Kastl ist eine Erweiterung auf eigenen, betriebsnahen, bereits erschossenen Flächen möglich und es wird eine mittel- und langfristige Weiterentwicklung berücksichtigt.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

In mehreren Gesprächen wurde speziell die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bereitstellung notwendiger Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Umwandlung von überwiegend Ackerfläche zu einem Gewerbegebiet von 1,45 ha sind Belastungen für die einschlägigen Schutzgüter zu erwarten. Die Betroffenheit der Schutzgüter bewegt sich von gering bis mittel und ergibt sich für die meisten insbesondere durch die unvermeidbare Versiegelung.

Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 3.748 m² erforderlich, der durch interne (Eingrünung) und externe Ausgleichsflächen geschaffen wird. Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering (baubedingt)
Tiere und Pflanzen	mittel-gering
Wasser	mittel
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

9. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2015: Bayern Atlas: Geologische Karte von Bayern 1:500.000. URL: <http://geoportal.bayern.de/> → Bayernatlas (07.01.16).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BStMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN (Hrsg.) 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Tirschenreuth. Aktualisierter Textband. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (Hrsg.) 2003/2014: Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6). Neustadt a.d. Waldnaab.