

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Kastl „Gewerbegebiet Senkendorf“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Kastl

1. Bürgermeister Hans Walter
Kirchplatz 5
95506 Kastl

Begründung zum Vorentwurf i. d. F. vom 17.05.2022

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nach UVPG werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
	1.2.1 Bauplanungsrecht.....	5
	1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope.....	5
1.3	Verfahrenswahl	6
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.1	Erforderlichkeit.....	6
2.2	Konkret vorliegende Bedarfsanmeldungen.....	7
2.3	Bedarfsgerechte Planung	7
2.4	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen	8
	2.4.1 Standortalternativen	9
2.5	Konzeption und bauliche Gestaltung.....	11
3.	Ziele der Raumordnung.....	12
	3.1.1 Landesentwicklungsprogramm	12
	3.1.2 Regionalplan.....	14
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	16
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	16
	4.1.1 Verkehr	16
	4.1.2 Entwässerung	16
	4.1.3 Weitere Sparten.....	16
	4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	16
	4.1.5 Altlasten.....	16
4.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	16
4.3	Denkmalschutz	16
4.4	Immissionsschutz.....	17
4.5	Klimaschutz	18
4.6	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
5.	Grünordnungsplanung	19
	5.1.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	19
	5.1.2 Städtebauliche Eingriffsregelung.....	19
	5.1.3 Bestandsbewertung	19
	5.1.4 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen.....	19
	5.1.5 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	19
	5.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	20
	5.1.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
6.	Anlage – Umweltbericht.....	22
6.1	Einleitung.....	22
	6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	22

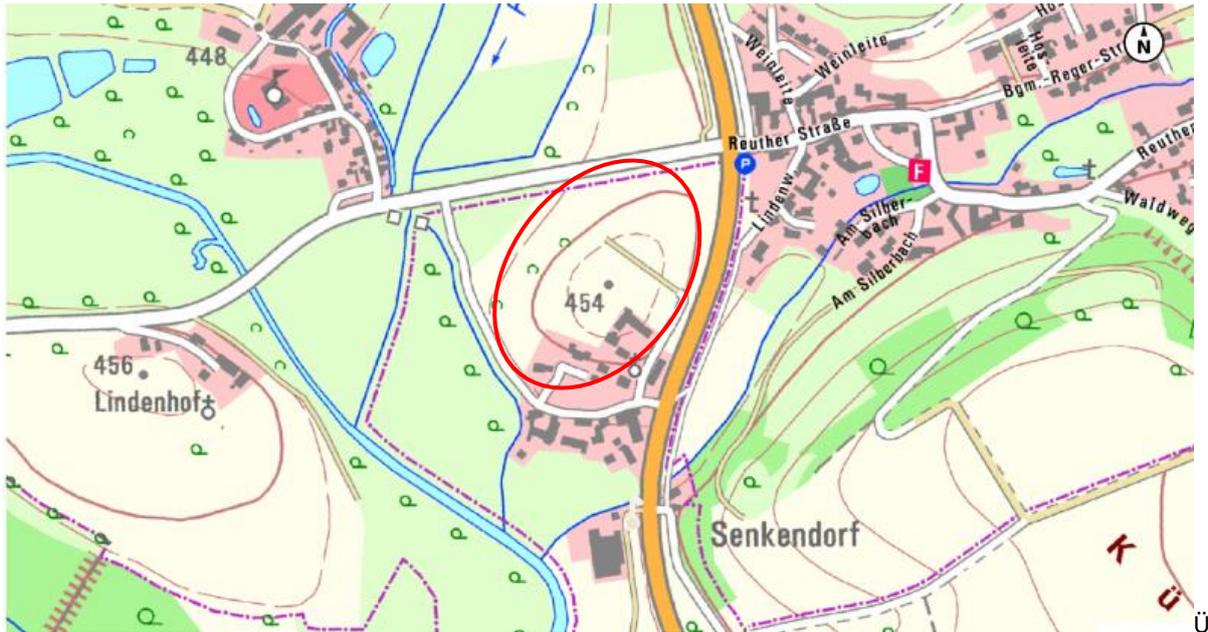
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	22
6.1.3	Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung	22
6.1.4	Ziele des Landschaftsplans/ Grünordnungsplans	23
6.1.5	Ziele sonstiger Fachgesetze/ Fachpläne	23
6.1.6	Ziele von Schutzgebieten/ des Biotopschutzes.....	23
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	24
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	24
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologisch Vielfalt	24
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden	24
6.2.4	Schutzgut Wasser	25
6.2.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	25
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	26
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	27
6.2.9	NATURA2000-Gebiete	27
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	27
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	27
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	27
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	28
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	28
6.4.4	Schutzgut Wasser	29
6.4.5	Schutzgut Klima und Luft	29
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	30
6.4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
6.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	31
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	31
6.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	31
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	31
6.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	31
6.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	31
6.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der erheblichen nachteiliger Auswirkungen	31
6.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
6.10.2	Maßnahmen zur Kompensation	32
6.11	Planungsalternativen	32
6.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	32
6.13	Zusätzliche Angaben	32
6.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	32
6.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	32
6.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
6.14	Zusammenfassung	33
6.15	Quellenangaben	34

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsflächen liegen unmittelbar an der nördlichen Gemeindegrenze des Ortsteils Senkendorf im Gemeindegebiet Kastl.

Von südlicher Seite grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Hof mit Feldern an die Planungsfläche an. Von Norden und Osten her wird der Planungsbereich von der Staatsstraße 2665 sowie der Kreisstraße TIR 30 eingegrenzt. In westlicher Richtung befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Übersichtslagenplan TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Die Planungsfläche liegt inmitten einer kleinen Erhebung, sie fällt zum Norden und Osten hin etwas ab.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,8 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	15.032	54 %
Öffentliche Grünfläche	3.156	11 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.491	34 %
Gesamt	27.679	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Bauplanungsrecht

Von der Gemeinde Kastl besteht lediglich ein Flächennutzungsplan vor der Gebietsreform, aus dem Jahr 1970. Damals lag die Gemeinde Senkendorf noch im Gemeindegebiet Kemnaths.

Von der Stadt Kemnath besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1988, in welchem der Gemeindeteil Senkendorf aber bereits zur Gemeinde Kastl gehörte.

Da der Ortsteil Senkendorf nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kastl beinhaltet ist, ist somit auch keine Deckblattänderung vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).



Lage des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan Kastls von 1970 des Ortsteils Senkendorf

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope



Abbildung Geltungsbereich mit kartierten Biotopen (rot)

Direkt im Südwesten angrenzend an die Planungsfläche befindet sich das kartierte Biotop Nr. 6137-1062-013 „Gehölzbestände an Zuflüssen zur Haidenaab westlich Kaibitz/Senkendorf“.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Planungsbereichs. Nächstgelegenes FFH-Gebiet (Basaltkuppen im Raum Kemnath) liegt in ca. 1,9 km weiter Entfernung zum Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ liegt ca. 1,8 km in südwestlicher Richtung der Planungsfläche.

Die Planungsfläche liegt gemäß Regionalplan innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 7 „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schloßberg“.

1.3 Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, im Weiteren: BauGB). Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Die Gemeinde Kastl beabsichtigt ein Gewerbegebiet im Planungsgebiet zu erstellen. Dies ist im Rahmen einer Bauleitplanung erforderlich, da der Planungsbereich bisher unbeplant ist und eine Neuentwicklung als Gewerbegebiet aufgrund des vorliegenden Bedarfs erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3/ 4 BauGB vorgesehen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Erforderlichkeit

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen im gesamten Gemeindegebiet.

Interesse besteht vor allem von ortsansässigen Firmen, welchen hiermit ein möglicher Ansiedlungsstandort ermöglicht wird.

Mithilfe des geplanten Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung kann eine Abwanderung in andere Gemeindeteile verhindert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist eine moderate Entwicklung eines Gewerbegebiets im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen von Senkendorf und Löschwitz zur Entwicklung einer Gewerbefläche für einen Garten- Landschaftsbaubetrieb und einen Metallverarbeitungsbetrieb zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

2.2 Konkret vorliegende Bedarfsanmeldungen

Eine konkrete Projektanfrage bedingt die Aufstellung des projektveranlassten Bebauungsplanes. Die Planungsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Kastl und steht für eine Gewerbeentwicklung somit kurzfristig zur Verfügung.

Die direkt angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich und als Verkehrsfläche genutzt. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Fahrverkehr ist sehr gut.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist vor allem für die angrenzenden Ortsteile Löschwitz, Senkendorf und Kaibitz gegeben.

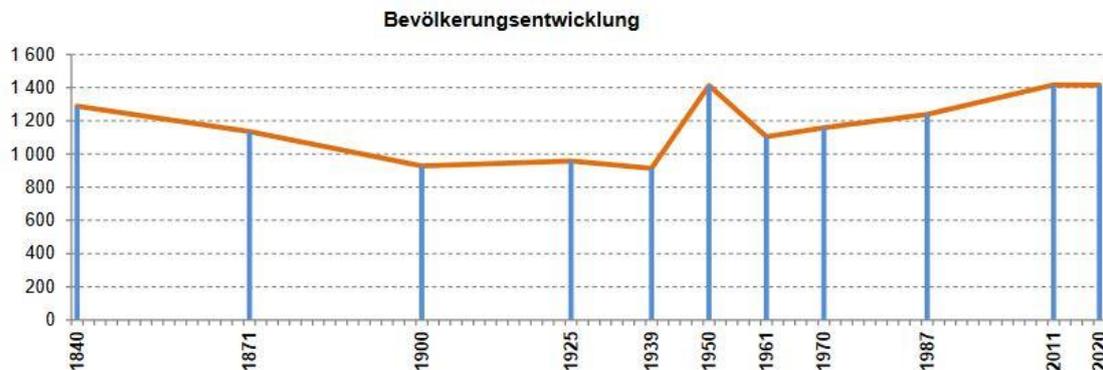
2.3 Bedarfsgerechte Planung

Die Erforderlichkeit des projektveranlassten Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund des konkreten Bedarfs zweier ortsansässiger Firmen, die im Gemeindegebiet dringend Flächen für die Neuentwicklung und Erweiterung ihrer Betriebe benötigen.

Gerade in den vergangenen Jahren ist aufgrund der guten Wirtschaftslage in Deutschland eine deutliche Zunahme im flächenintensiven Sektor des produzierenden Gewerbes erkennbar. Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es bestehen mehrere konkrete Anfragen für das Planungsgebiet. Auch die anhaltende Corona-Pandemie kann dieser steigenden Nachfrage von einheimischen Firmen im Raum Kastl-Kemnath keinen Einhalt gebieten.

Die Bevölkerung Kastls stieg von 1.240 Einwohner im Jahr 1987, auf 1.417 Einwohner im Jahr 2011 an.

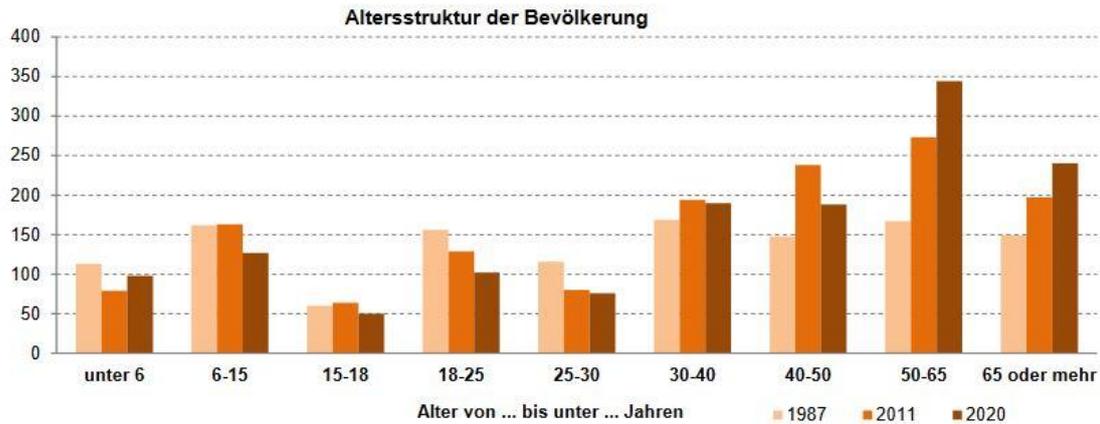
Seither ist die Bevölkerungsentwicklung konstant, bei der letzten Datenerhebung vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurden im Jahr 2021 1.415 Einwohner gezählt.



Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kastl, Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Gemeindegebiet Kastl gibt es Stand 2020 lediglich 2 Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten im Sektor des verarbeitenden Gewerbes. Zudem stehen im selbem Jahr 7 Gewerbeanmeldungen, 8 Gewerbeabmeldungen entgegen. Diese Zahlen belegen die Wichtigkeit der Ausweisung des vorhandenen Plangebiets, um Betrieben aus dem Gemeindegebiet eine Möglichkeit zu Weiterentwicklung zu geben, ansonsten müssen die Betriebe ihren Hauptsitz in umliegende Gemeinden verlagern. Zudem trägt die allgemeine wirtschaftliche Situation aufgrund des Rohstoffmangels und des Ukraine-Krieges dazu bei, dass örtliche Firmen vermehrt Lagerhaltung und Vorprodukte wieder in Deutschland ansiedeln müssen.

Der demographische Wandel zeigt sich auch in der Gemeinde Kastl, die Altersstruktur der Bevölkerung weist einen negativen Trend auf. Während die Altersgruppen zwischen 6 und 50 Jahren gegenüber dem Jahr 2011 stetig abnehmen, weisen die über 49 Jährigen einen starken Anstieg aus.



Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Kastl, Bayerisches Landesamt für Statistik

Um dem Trend zur Abwanderung der jungen, arbeitsfähigen Altersgruppe entgegen zu wirken, ist die Aufstellung des Bebauungsplans und somit die Schaffung eines Angebots an Arbeitsplätzen, erforderlich.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nahm vom 2015 mit 621 Arbeitnehmern auf 693 Arbeitnehmer im Jahr 2020 um ca. 12 % zu.

In einem 5 Jahreszeitraum entspräche dies bei einer linearen Weiterentwicklung einem Bedarf von gewerblichen Flächen für ca. 83 Arbeitnehmer. Eine Flächenbedarfsprognose lässt sich daraus nicht ableiten, da insbesondere die unterschiedlichen gewerblichen Betriebszweige sehr unterschiedliche Flächenanforderungen und Arbeitsplatzdichten mit sich bringen.

Auch hier zeigt sich die Erforderlichkeit, durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet um dieser Tendenz gerecht zu werden.

2.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen

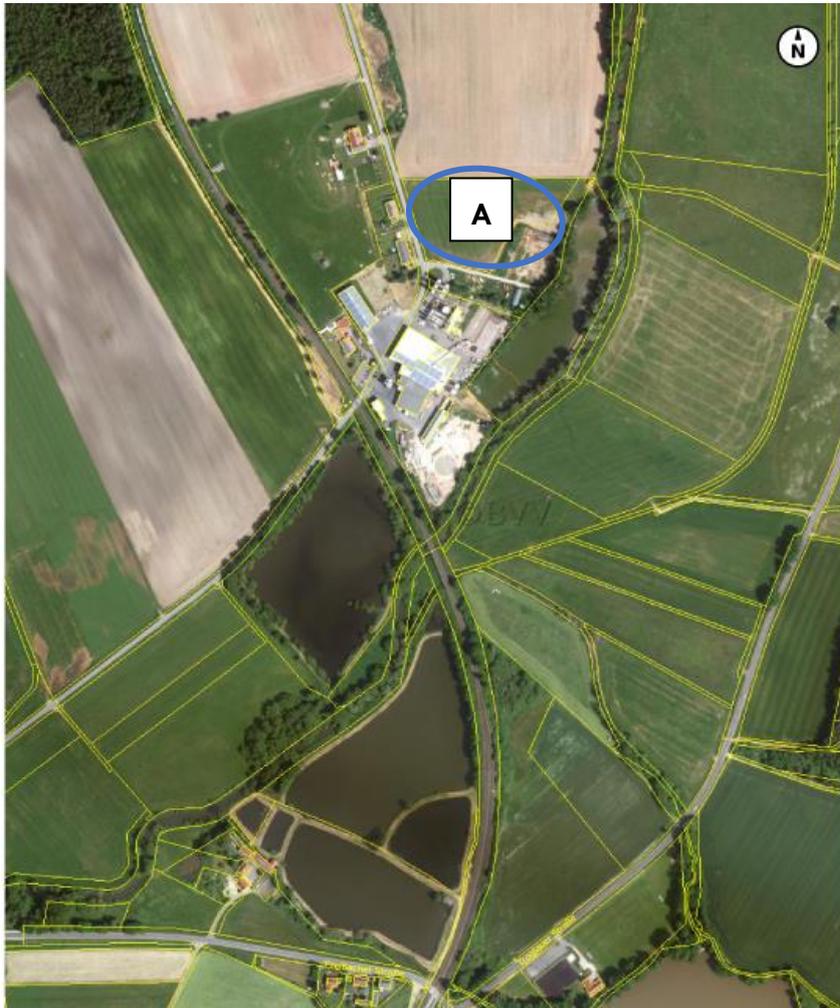
Im Vorfeld wurden die bestehenden Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet ermittelt und auf eine mögliche Bebauung geprüft.

Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich um Flächen in Privateigentum.

Die Gemeinde hat alle Grundstückseigentümer der erkannten Baulücken hinsichtlich Abgabebereitschaft angeschrieben. Allerdings besteht bei allen vier Alternativstandorten keine Möglichkeit, die Grundstücke zu erwerben.

2.4.1 Standortalternativen

A – Birkhof



A Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Gewerbegebiets in Birkhof ist Privatgrundstück der Firma Hoven und ist in der Zukunft gegebenenfalls für eine Weiterentwicklung der Firma vorgesehen. Somit besteht derzeit keine Grundstücksverfügbarkeit.

Die Alternative scheidet auch aus topografischen Gründen aus. Aufgrund der topographisch vorliegenden Situation ist eine Erschließung über öffentliche Flächen nicht möglich.

B - Industriestraße

C – Östlich Staatsstraße 2665

D – Kastl Nord



B Das Grundstück wird von der Industriestraße und der Staatsstraße eingegrenzt und wäre somit sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden. Aufgrund dessen wäre das Grundstück auch von der Gemeinde favorisiert worden. Der Grundstückseigentümer signalisierte aber bereits, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die Alternative scheidet auch aus topografischen Gründen aus. Aufgrund der topographisch vorliegenden Situation ist eine Erschließung über öffentliche Flächen nicht möglich, eine Baugebietszufahrt von der überörtlichen Verkehrsstraße aus ist nicht möglich.

C Auch beim Grundstück östlich der Staatsstraße wurde aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Verkehrsfläche, des Gewerbes sowie des landwirtschaftlich genutzten Hofes ein Grunderwerb durch die Gemeinde geprüft. Beim Eigentümer besteht derzeit jedoch ebenfalls keine Abgabebereitschaft.

Die Alternative scheidet auch aus topografischen Gründen aus. Aufgrund der topographisch vorliegenden Situation ist eine Erschließung über öffentliche Flächen nicht möglich, eine Baugebietszufahrt von der überörtlichen Verkehrsstraße aus ist nicht möglich.

D Beim Alternativstandort im Norden der Ortschaft Kastl im Anschluss an den Baustoffhandel Merkl signalisierte der Eigentümer des Grundstücks ebenfalls, dass derzeit keine Abgabebereitschaft besteht. Zudem könnte es hier gegebenenfalls zu Konflikten aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung kommen.

Die Alternative scheidet auch aus topografischen Gründen aus. Aufgrund der topographisch vorliegenden Situation ist eine Erschließung über öffentliche Flächen nicht möglich, eine Baugebietszufahrt von der überörtlichen Verkehrsstraße aus ist nicht möglich. Eine Erschließung über die Von-Lindenfels-Straße ist aufgrund der Sackgasse nicht möglich.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sämtliche mögliche Alternativen im Gemeindegebiet Kastl geprüft wurden.

Die Alternativen sind für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung nicht geeignet, da entweder aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit die Alternativen nicht entwickelt werden können oder aufgrund topographischer Gegebenheiten eine öffentliche Erschließung nicht möglich ist.

Die nun gewählte Fläche Nähe Senkendorf stellt derzeit somit die einzige Möglichkeit dar, einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb aus Kastl und regional tätigen Metallbaubetrieb die Möglichkeit zur Weiterentwicklung zu geben. Andernfalls müssten die Betriebe, welche von jungen Bürgern der Gemeinde Kastl betrieben werden, ihren Hauptsitz in umliegende Gemeinden verlagern.

2.5 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an die vorhandenen gemischten Bauflächen sowie dem konkret bestehenden Bedarf.

Zur Bewältigung der lärmtechnischen Situation ist es gegebenenfalls notwendig, im weiteren Verfahren die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung in ein Sondergebiet zu ändern.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Höchstgrenzen (nunmehr Orientierungswerten) der BauNVO.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 wird eine hohe Flexibilität der baulichen Nutzung (unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen) ermöglicht. Somit wird auch das Ziel des flächensparenden Bauens unterstützt.

Um eine ausreichende Durchlüftung im Planungsgebiet sicher zu stellen, werden in der Planzeichnung entsprechende öffentliche Grünflächen sowie eine Mindestbegrünung festgesetzt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß

§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Innerhalb des Gewerbegebiets sind deswegen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auch Dachbegrünung zugelassen werden. Diese besitzt weitere positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt und das Mikroklima. Zudem werden Feinstaub, Luftschadstoffe sowie CO₂ herausgefiltert und gebunden, mit Dachbegrünungen kann auch der Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert werden, dies wirkt dämpfend auf die Klimaerwärmung.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde mit Sattel, Pult- und Flachdach weit gefächert, um den Bauwilligen ausreichend gestalterischen Spielraum einzuräumen. Eine Einschränkung der zulässigen Dachgestaltungen wäre unangemessen, da es sich am bestehenden Ortsrand nicht um eine historische oder städtebaulich herausragende Situation handelt.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Norden, der Kreisstraße TIR 30 her. Die beiden Gebiete sollen über eine gemeinsame, ausreichend breit dimensionierte Ein- und Ausfahrt angebunden werden.

Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet ist auf 10 m festgesetzt.

Im Osten des Planungsgebiets, innerhalb der Anbauverbotszone durch die Staatsstraße ist eine Eingrünung sowie Flächen für den Regenrückhalt vorgesehen. Im Südwesten der Planungsfläche befindet sich die ca. 0,95 ha große, interne Ausgleichsfläche des Gewerbegebiets.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB werden vollständig ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen werden aufgrund der Immissions-Konflikte mit den geplanten Betrieben und der benachbarten Straßen ausgeschlossen. Zudem soll verhindert werden, dass sich im Laufe der Jahre durch Grundstücksteilungen oder Eigentumsübergänge eigenständige, unzulässige Wohnnutzungen bilden, die die weitere städtebaulich geordnete Entwicklung gefährden.

Die Gemeinde sieht derzeit für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke keinen Bedarf. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die Gemeinde für diese Nutzungen die periphere Lage des Gewerbegebiets als ungeeignet ansieht.

Die unmittelbare Lage im Bereich der Kreis- und Staatsstraße stellt eine optimale Voraussetzung für ein neues Gewerbegebiet und zudem eine Minimierung des Erschließungsaufwandes dar. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage, der baulichen Gestaltung und Werbeanlagen sichern eine Integration in das vorhandene gemischt genutzte Umfeld. Die festgesetzte Bauweise und die maximale Grundfläche dienen der städtebaulichen Ordnung und Minimierung der Auswirkungen der Hochbauten.

Im weiteren Verfahren werden entsprechend der Erschließungs- und Entwässerungsplanung konkrete zulässige Höhenlagen festgesetzt.

3. Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Kastl bei Kemnath liegt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern 2020) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

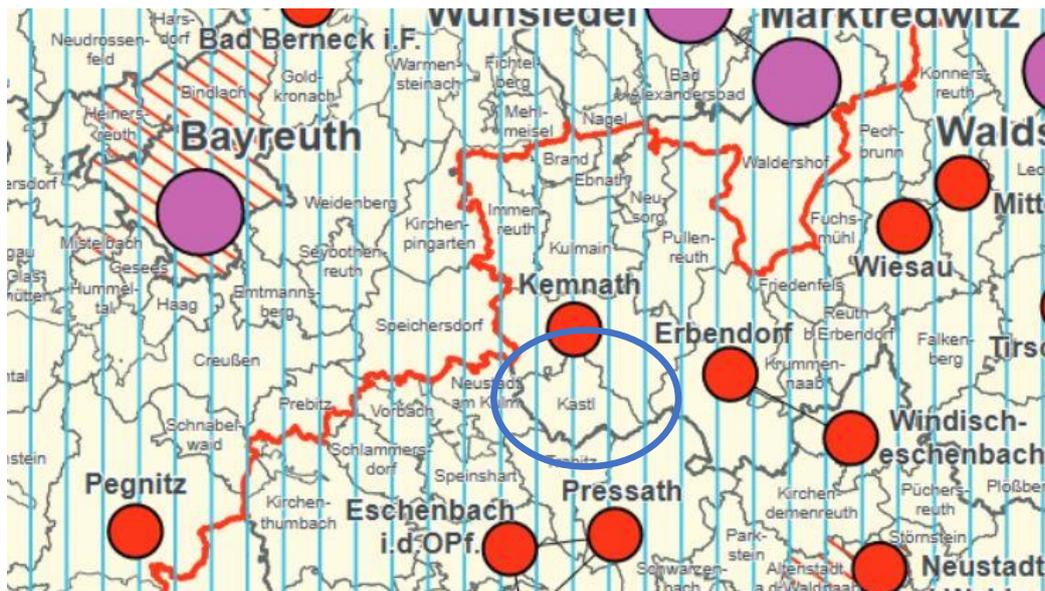


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – Anhang 2 Strukturkarte

LEP Vision Bayern 2025: Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften:

Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.

Im LEP werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), genannt:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung entspricht diesem Ziel.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen und Daseinvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

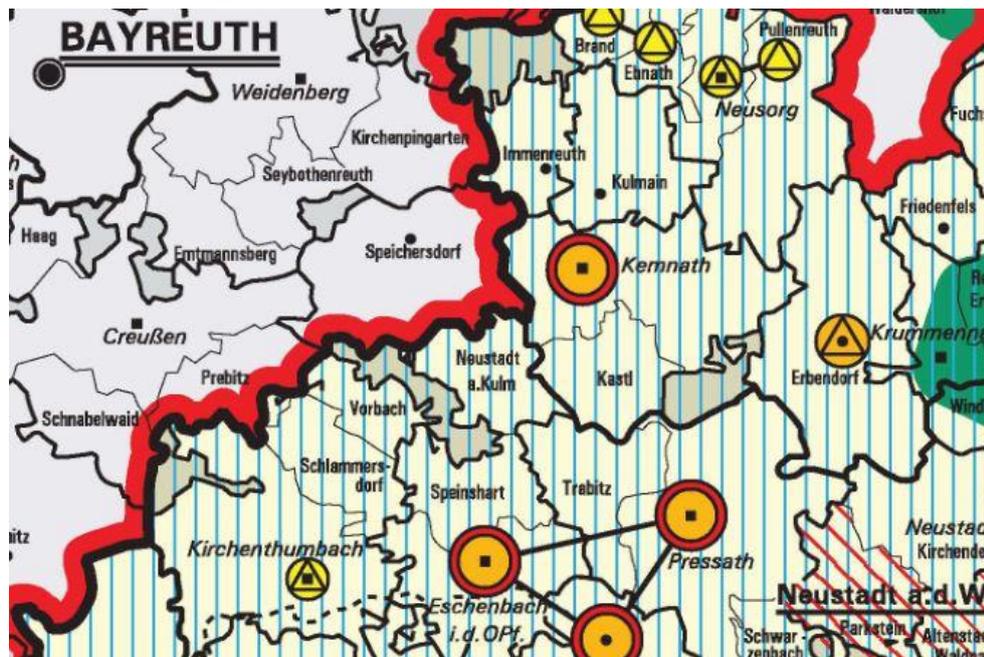
Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung entspricht (noch) diesem Ziel, da insbesondere eine Anbindung an Löschwitz gegeben ist und die Staatsstraße aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse nicht offensichtlich trennend wirkt.

Zudem liegen im Gemeindegebiet keine besser geeigneten Alternativen aufgrund topographischer Gegebenheiten vor.

3.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Kastl liegt laut Regionalplan Regon Oberpfalz Nord im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die nahe gelegene Stadt Kemnath wird im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (Stand 2013) als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Die nächsten Mittelzentren sind Bayreuth (in ca. 22 km Entfernung) und Weiden i. d. Opf. (in ca. 27 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

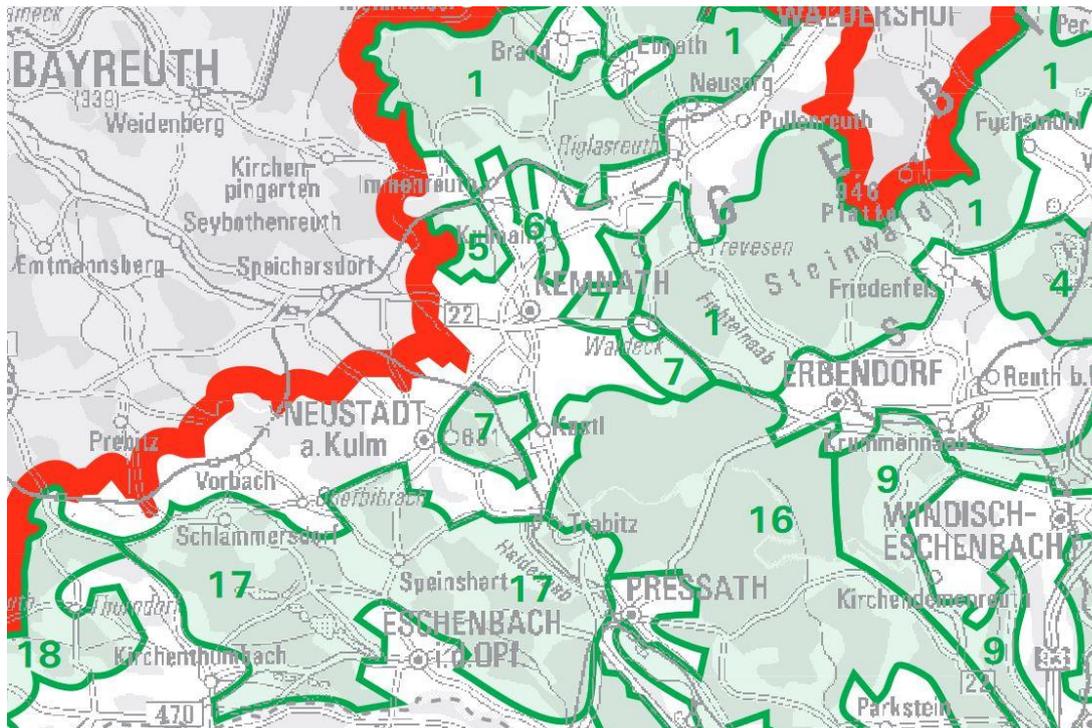
B IV WIRTSCHAFT

1 Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

1.1 (G) Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

1.3 (G) 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

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schloßberg“.



Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 3: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

„Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Sie bilden in der Regel den Grundstock für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten und die Festsetzung von Naturparks.“

Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet werden Räume benannt, die „charakteristische Landschaften darstellen, welche für die Leistungsfähigkeit oder die Wiederherstellung des Naturhaushaltes, für das Landschaftsbild oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind“ „vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und als Freiräume besonderen ökologischen Wert besitzen ...“

„Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“

„In Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B. I.2.1).

Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die städtebaulichen Belange zur Ausweisung eines projektveranlassten Bebauungsplanes die Belange des Landschaftsschutzes überwiegen.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Das Gebiet wird über eine Zufahrt an die Kreisstraße TIR 30 angebunden. Die Staatsstraße 2665 verläuft östlich des Geltungsbereiches.

Die Bauverbotszone der genannten Staatsstraße sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Baufenster liegen außerhalb der Bauverbotszonen. Diese sind für die Randeingrünung, mit begleitenden Regenrückwasserbecken vorgesehen.

Zudem müssen die Sichtfelder zur Staatsstraße in beide Richtungen freigehalten werden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Eine Untersuchung ob es im Bereich der Kreisstraße Begegnungsverkehr mit Lkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu Problemen kommen kann, wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren durch ein fachlich geeignetes Büro überprüft.

4.1.2 Entwässerung

Im weiteren Verfahren wird ein Entwurf zur Erschließungsplanung hinsichtlich einer funktionierenden Entwässerung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Derzeit ist vorgesehen, über den bestehenden Kanal auf Flur Nr. 2138 zu entwässern.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Die Stromversorgung wird über das örtliche Netz erfolgen.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Kastl ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.1.5 Altlasten

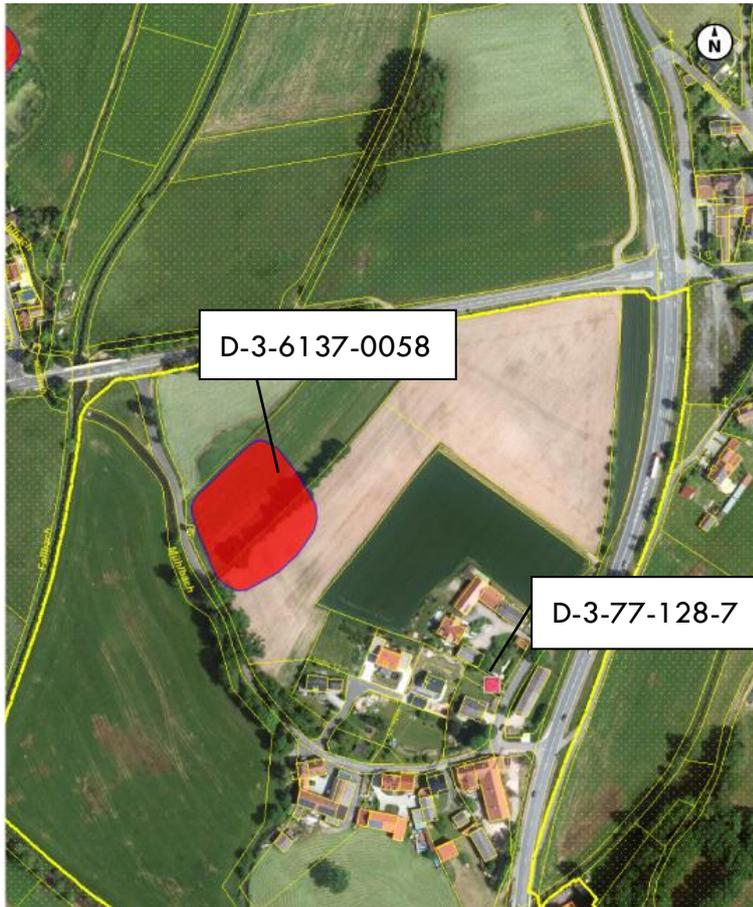
Im Planungsbereich sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

4.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor:



Lage des Planungsbereichs in der Denkmalatlas, Quelle: BayernAtlasPlus

Bodendenkmal (D-3-6137-0058): Spätpaläolithische Freilandstation

Baudenkmal (D-3-77-128-7): Kapelle Hl. Dreifaltigkeit, verputzter Massivbau mit Satteldach und dreiseitigem Schluss, von Mathias Lauber, um 1837; mit Ausstattung

Das Bodendenkmal (D-3-6137-0058) liegt zu einem geringen Teil innerhalb der Planungsfläche. Dieser südlich gelegene Teil wird aber ohnehin als interne Ausgleichsfläche festgesetzt, weshalb keine massiveren Bodeneingriffe zu erwarten sind.

Das Baudenkmal (D-3-77-128-7) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen in Senkendorf, Kaibitz und Löschwitz ist es möglicherweise notwendig im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durch einen fachlich geeigneten Gutachter zu veranlassen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Senkendorf befinden sich 50 m entfernt von der Planfläche. Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets, in den Ortsteilen Kaibitz und Löschwitz der Gemeinde Kemnath, befinden sich weitere Wohnnutzungen.

Aufgrund der geplanten Nutzung durch einen Garten-Landschaftsbaubetrieb sowie einem metallverarbeitendem Betrieb, welche beide tagsüber im Außenbereich beispielsweise Verlade-tätigkeiten durchführen, sind im weiteren Verfahren gegebenenfalls weitere Festsetzungen notwendig.

Um eine mögliche Einschränkung aufgrund der schalltechnischen Situation in den Griff zu bekommen, gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Demnach könnte es im weiteren Verfahren notwendig sein, eine interne oder externe Gliederung mit Immissionskontingenten vorzunehmen, einzelne Richtungssektoren innerhalb des Plan-gebiets mit Zusatzkontingenten, ein Sondergebiet oder einen vorhabenbezogenen Plan auszu-weisen.

Idealerweise könnte der Richtungssektor für Zusatzkontingente auf der Planfläche 2136/15 nach Norden hin ausgerichtet werden, sodass die entstehenden Lärmimmissionen an den beiden Ortsteilen Kaibitz und Löschwitz vorbeigeleitet werden. Dieses Ziel könnte zudem mit einer entsprechenden Gebäudestellung, welche gleichzeitig eine Lärmausbreitung in Richtung Süden, Osten und Westen verhindert, gestärkt werden.

Eine mögliche Lärmabschirmung durch die geplanten Gebäude in den Innenhof wäre hierbei als Umsetzung der lärmtechnischen Kontingentierung mit Richtungssektoren denkbar.

4.5 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Um-welt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Kli-maschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, so-wie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Gewährleistung einer Mindestbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Begrenzung von dauerhaft vegetationslosen, Kies- Schotter oder Sandflächen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen bzgl. einer maximalen Grundfläche und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen, alternativ: Ausbildung ei-ner Dachbegrünung
- Zulässigkeit von optimierten Dachformen zur Belichtung oder passiven Nutzung der Sonnenenergie
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

4.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

5. Grünordnungsplanung

5.1.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.1.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft.

5.1.3 Bestandsbewertung

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Ackerfläche, Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit	gering
Wasser	kein Schutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder wassersensibler Bereich, kein Oberflächengewässer, Vorbelastungen durch Landwirtschaft	gering
Klima/Luft	Vorbelastung durch Wohnbebauung, Straßen- und Landwirtschaftsflächen, im Südwesten kleine Biotopstruktur, leicht erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, teils leicht exponierte Lage, keine nennenswerte Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Landwirtschaftsflächen, Straßen und Bebauung	hoch
Zusammengefasst		überwiegend gering bis mittel

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Ergebnis: Die für den Eingriff relevanten Teile werden als gering bis mittel (Kategorie I-II) bewertet.

5.1.4 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird die gesamte Gewerbegebietsfläche angesetzt.

5.1.5 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird als Ackerfläche genutzt und weist eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung (Kategorie 1-2) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads (GRZ >

0,35) kann hier eine Faktorspanne von 0,3 bis 1,0 zugeordnet werden. Aufgrund vielfältiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Nutzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarwärmekollektoren oder Dachbegrünung auf 50 % der nutzbaren Dachflächen, kann der entsprechende Faktor von 0,4 verwendet werden.

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs ergibt folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleich
Landwirtschaftliche Fläche: 15.032 m ²	0,4*	6.013 m ²
Gesamter Ausgleichsflächenumfang:		6.013 m²

*Aufgrund weitreichender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **6.013 m²**.

5.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von **9.019 m²** mit entsprechenden Maßnahmen zu erbringen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

Nach ermitteltem Ausgleichsflächenumfang aus Kapitel 5.1.5 sind flächenmäßig **6.013 m²** zu erbringen. Die Ausgleichsfläche wird am selbigen Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich zugeordnet. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort wird eine Fläche von **6.013 m²** dem Bebauungsplan „Senkendorf“ zugeordnet.



Abb.: Eingriffs-(rot) und Ausgleichsfläche (grün) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eigene Darstellung

5.1.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen (Teil B) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Die Flächen sind als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Flächen umfassen insgesamt **6.013 m²**.

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Im weiteren Verfahren wird auch geprüft, ob die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage eines seit Dezember 2021 bestehenden, neuen Leitfadens erfolgt.

6. Anlage – Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des projektveranlassten Bebauungsplanes ist es, den derzeit konkret vorliegenden Bedarf an Gewerbegebietsflächen, an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Die ausgewiesene Fläche umfasst insgesamt ca. 2,8 ha und befindet sich im Norden der Ortschaft Senkendorf. Südwestlich des Gewerbegebiets befindet sich die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der städtebaulichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbare-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

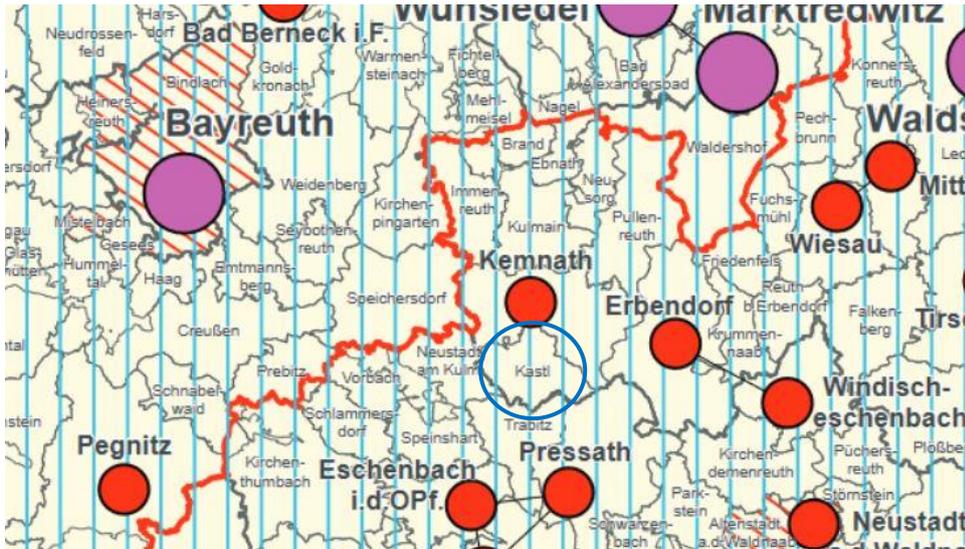
Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

6.1.3 Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung

Die Gemeinde Kastl in der VG Kemnath liegt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Nächstgelegenes Mittelzentrum ist die Stadt Kemnath, in ca. 2 km nördlicher Richtung.

Die nächstgelegenen Oberzentren Weiden i.d. OPf. und Bayreuth liegen ca. 25 km entfernt.



Die Planungsfläche liegt gemäß Regionalplan innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 7 „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schloßberg“.

6.1.4 Ziele des Landschaftsplans/ Grünordnungsplans

Ein Landschaftsplan besteht derzeit nicht.

6.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze/ Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

6.1.6 Ziele von Schutzgebieten/ des Biotopschutzes

Es befinden sich keine Schutzgebiete im näheren Umgriff des Plangebiets.

Angrenzend an die Fläche, befindet sich das kartierte Biotop (6137-1062-013) *Gehölzbestände an Zuflüssen der Haidenaab westlich Kaibitz/Senkendorf*.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es befinden sich somit keine Wohnnutzungen im Planungsbereich.

Ein allgemeines Wohngebiet in Senkendorf befindet sich in gut 100 m Entfernung. Ein Wohngebäude des landwirtschaftlichen Hofes befindet sich in knapp 90 m Entfernung. Die nächsten Wohngebäude im Ortsteil Löschwitz befinden sich in gut 60 m Entfernung. Der Ort Kaibitz befindet sich in gut 200 m Entfernung.

Der Geltungsbereich besitzt keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da in der näheren Umgebung größtenteils landwirtschaftliche sowie wohnbauliche Nutzungen stattfinden.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der angrenzenden Staatsstraße 2665 und der Kreisstraße TIR30 vor.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologisch Vielfalt

Durch die angrenzenden landwirtschaftlich, verkehrlich und wohnbaulich genutzten Flächen ist der nähere Umgriff des Planungsbereiches bereits von versiegelten Flächen und einer intensiven Nutzung geprägt.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der angrenzenden Staatsstraße 2665 und der TIR 30 vor.

Die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich lässt eher auf ein unterdurchschnittliches Artenspektrum schließen.

Angrenzend an die Fläche, befindet sich das kartierte Biotop (6137-1062-013) *Gehölzbestände an Zuflüssen der Haidenaab westlich Kaibitz/Senkendorf*.

Konkrete Angaben über artenschutzrechtlich relevante Arten liegen nicht vor.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Flächen des Planungsgebiets sind derzeit unversiegelt und werden gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2,5 ha.

Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 0,6 ha angesetzt.

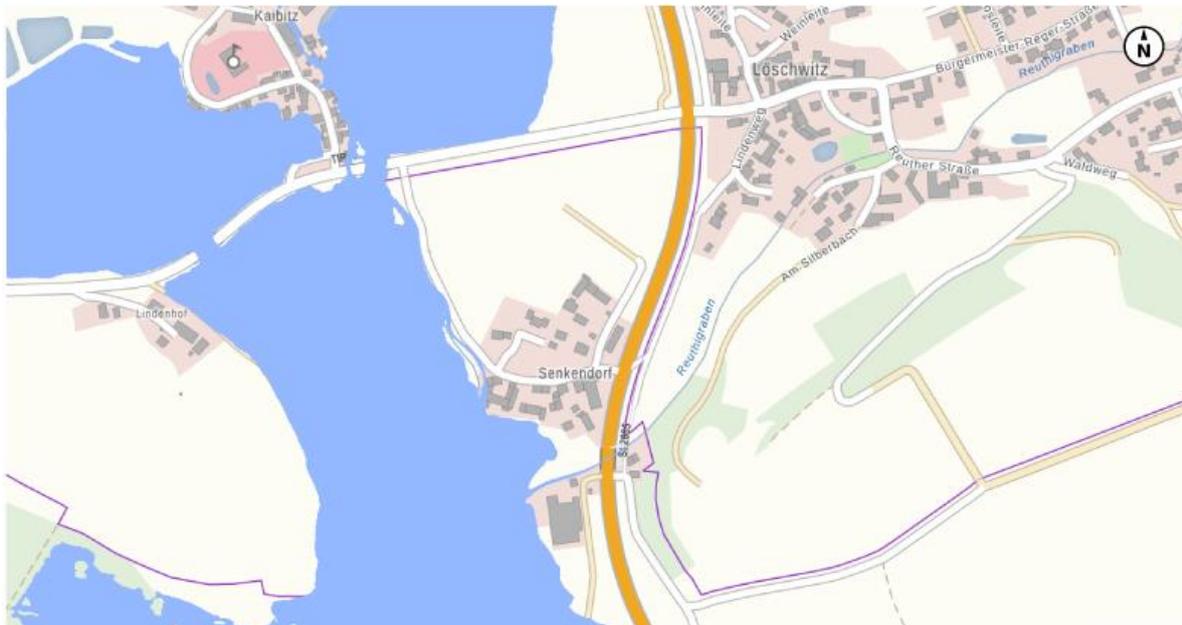
Nach Bodenschätzung (Quelle BayernAtlasPlus, Bodenschätzung) handelt es sich um Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit die durch eine 10 bis 30 cm mächtige Krume gekennzeichnet sind.

Geologisch liegt das Planungsgebiet in der geologischen Raumeinheit Lehrbergschichten, Flussschotter, oberpleistozän (Niederterasse) und Nairitz-Abfolge (Hassberge-Formation).

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/ kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

6.2.4 Schutzgut Wasser



Hochwassergefahrenflächen HQ 100, Quelle: BayernAtlasPlus

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder ein wassersensibler Bereich sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Im Westen der Planungfläche liegt die Hochwassergefahrenflächen HQ 100.

Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereich befinden sich verschiedene Bäche.

Die Flächen liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Vorbelastungen des Grundwassers können durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen und Verkehrsflächen bestehen.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

6.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das gering höhere Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich lediglich etwas erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind als weitere Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen zu nennen.

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche befindet sich an der nördlichen Gemeindegrenze im Gemeindegebiet Senkendorf der Gemeinde Kastl.

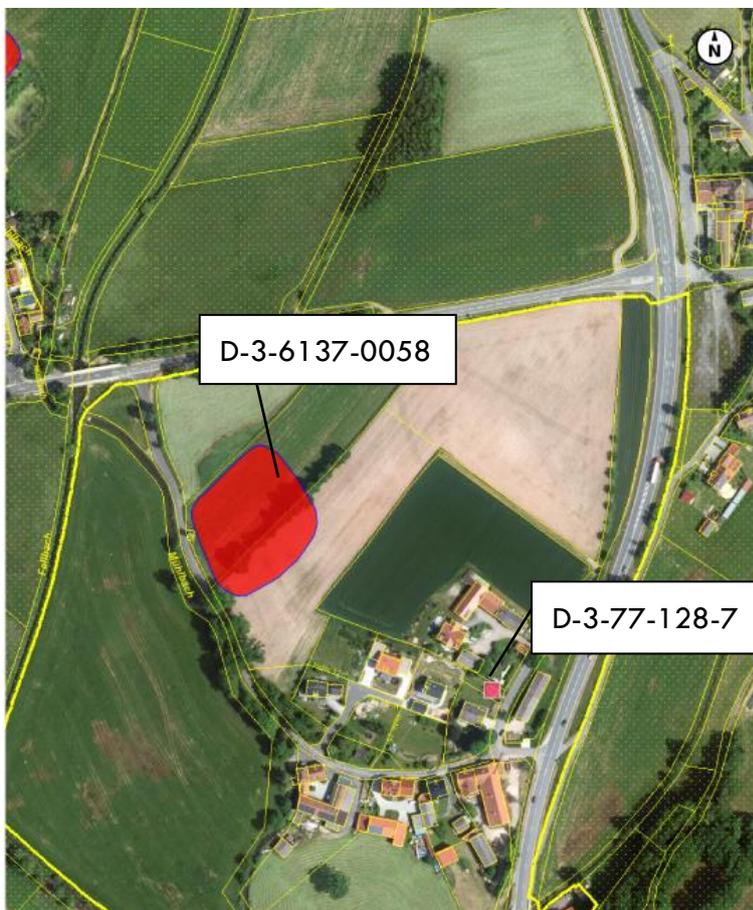
Das Umfeld wird durch Bebauungen und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegen die beiden Verkehrsflächen, Staatsstraße 2665 und Kreisstraße TIR 30.

Die Planungsfläche weist eine exponierte Lage mit relativ hügeliger Topographie mit starken Steigungen auf, dadurch besitzt die Planungsfläche eine gewisse Fernwirksamkeit.

Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt dem Planungsbereich eine hohe Bedeutung zu.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor:



Lage des Planungsbereichs in der Denkmalkulisse, Quelle: BayernAtlasPlus

Bodendenkmal (D-3-6137-0058): Spätpaläolithische Freilandstation

Baudenkmal (D-3-77-128-7): Kapelle Hl. Dreifaltigkeit, verputzter Massivbau mit Satteldach und dreiseitigem Schluss, von Mathias Lauber, um 1837; mit Ausstattung

Das Bodendenkmal (D-3-6137-0058) liegt zu einem geringen Teil innerhalb der Planungsfläche. Dieser südlich gelegene Teil wird aber ohnehin als interne Ausgleichsfläche festgesetzt, weshalb keine massiveren Bodeneingriffe zu erwarten sind.

Das Baudenkmal (D-3-77-128-7) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DschG in ihrem derzeitigem Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/ Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.2.9 NATURA2000-Gebiete

Es liegen keine Natura 2000 – Gebiete im näheren Umfeld des Planungsbereiches.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung gewerblicher Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Es sind optische Veränderungen auf die direkt angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden stark versiegelt und mit neu entstehenden Baukörpern bebaut. Die Gesamtwahrnehmung der Gewerbeflächen wird sich nicht wesentlich ändern, da diese mit den bestehenden Gebäuden im Zusammenhang gesehen werden.

Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Planrand sowie der Beschränkung der zugelassenen Gebäudehöhe, bettet sich das Gewerbegebiet dementsprechend in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Grundsätzlich kommt es aufgrund der gewerblichen Nutzung im Baugebiet zum Teil zu einer geänderten Nutzung der Planungsfläche, da im bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder

Aufgrund der geplanten Nutzung durch einen Garten-Landschaftsbaubetrieb sowie einem metallverarbeitendem Betrieb, welche beide tagsüber im Außenbereich beispielsweise Verlade-tätigkeiten durchführen, sind Auswirkungen durch Lärm nicht auszuschließen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch geeignete Festsetzungen die geltenden Lärmwerte an den nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen. Aufgrund des angrenzenden Wohnbebauung und der Verkehrsstraßen, liegen bereits Vorbelastungen außerhalb des Planungsbereiches vor.

Zu temporären Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub kann es im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten kommen. Die Ausweisung des Gewerbegebiets wird zu erhöhten Immissionsbelastungen führen. Vorbelastungen bestehen bereits durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Verkehrsflächen).

Erholung

Das Erholungspotenzial der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da ohnehin in der näheren Umgebung keine erholungsrelevanten Flächen vorliegen.

Es sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorhergesehenen baulichen Anlagen zu erwarten.

Sonstige Emissionen

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet entstehen wird, sondern ein Gewerbegebiet. Das geplante Gebiet dient lediglich der Unterbringung „von nicht erheblich belästigendem Gewerbe“, daher sind gänzlich erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung ist derzeit nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken. Eine Blendwirkung auf die Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Aus westlicher Richtung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie Wohnbau, Schulen etc.) zu beachten.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zukünftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume weiter verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den unversiegelten landwirtschaftlich offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist (Wohnnutzung, versiegelte Flächen, landwirtschaftliche Flächen) und durch die unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist. Zudem kompensieren die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Reviere einzelner Arten, wie Vogelarten, könnten bei der Realisierung des Baugebietes aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der z.B. feld- oder heckengebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm, visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume (Acker, Wiesen, Hecken, Waldflächen) in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Dementsprechend sind bisher keine gesonderten Erhebungen durch einen Biologen veranlasst.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Gewerbegebiets. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren.

Angaben zu Kampfmittelresten liegen nicht vor. Inwieweit Altablagerungen/Kontaminationen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren vorliegen, ist dem Verfasser nicht bekannt.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt dem Planverfasser nicht vor. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Fläche des Planungsgebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, das entspricht ca. 12.000 m², überbaut werden.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich nicht vor. Nächstgelegene Gewässer befinden sich nordwestlich des Geltungsbereiches (Mühlbach und Fallbach) sowie der Reuthigraben östlich der Planungsfläche.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen ist.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Gewerbebetriebe, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Grünflächen oder Pflanzbindungen minimiert werden.

Inwieweit Altablagerungen/Kontaminationen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren vorliegen, ist dem Verfasser noch nicht bekannt.

6.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das gering höhere Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich etwas erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind als weitere Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen zu nennen.

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen ergeben, die durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Grünflächen, Pflanzbindungen) minimiert werden können.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Eingriffe in den Naturhaushalt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebiets durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Bei Umsetzung von begrünten Flachdächern könne diese Auswirkungen erheblich minimiert werden.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen ergeben, die durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Grünflächen, Pflanzbindungen) minimiert werden können.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und -Flächen innerhalb der Planungsfläche kompensieren die Eingriffe in den Naturhaushalt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebiets durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Innerhalb des Gewerbegebiets sind deswegen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auch Dachbegrünung zugelassen werden. Diese besitzt weitere positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt und das Mikroklima. Zudem werden Feinstaub, Luftschadstoffe sowie CO₂ herausgefiltert und gebunden, mit Dachbegrünungen kann auch der Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert werden, dies wirkt dämpfend auf die Klimaerwärmung.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Umgebung ist von dörflichen Strukturen und landwirtschaftlichen Flächen in landschaftlich bewegtem Relief geprägt.

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper von bis zu 10 m Höhe zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Ausnutzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen verändern. Die Auswirkungen werden noch davon abhängen, inwieweit durch die leichte Hanglage Geländeänderungen erfolgen müssen.

Durch die Vorbelastung der Landschaft durch umliegende Wohnbebauungen und Landwirtschaftsflächen sind aber keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen werden negative Auswirkungen durch erhöhte Versiegelungsgrade des geplanten Gewerbegebiets minimiert werden. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung und die Gestaltung von nicht überbauten Flächen mit standortheimischen Gehölzpflanzung im bisherigen, nicht zum Ausgleich vorgesehenen Umfang können Auswirkungen minimiert werden.

Die auf den Betrachter subjektiv wirkende Gliederung des Planungsbereiches wird maßgebend vom Zusammenspiel der Strukturwechsel zwischen Gebäudebestand, Gewerbebestand, Verkehrs-, Acker- und Gehölzflächen in stark bewegtem Relief geprägt.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung Richtung Norden zu erwarten.

6.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Bodendenkmal (D-3-6137-0058) liegt zu einem geringem Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche. Da hierbei nur geringfügig in den Boden eingegriffen wird ist somit von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

6.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Es befinden sich keine Schutzgebiet innerhalb des Planungsbereichs. Nächstgelegenes FFH-Gebiet (Basaltkuppen im Raum Kemnath) liegt in ca. 1,9 km weiter Entfernung zum Geltungsbereich

Eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit europäischen Schutzgebieten erfolgt nicht.

Es sind keine unüberwindbaren Hürden des europäischen Gebietsschutzes erkennbar.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

6.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch das Gewerbegebiet sind laut derzeitigem Kenntnisstand lediglich typische Emissionen zu erwarten.

6.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Es werden für ein Gewerbegebiet typische Abfälle erwartet.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Photovoltaikanlagen bzw. Solarwärmekollektoren ist im Planungsgebiet auf 50 % der nutzbaren Dachfläche vorgeschrieben. (Siehe Textliche Festsetzungen Teil B 1.6)

6.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

6.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der erheblichen nachteiliger Auswirkungen

6.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sind eine Überbauung und Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung zur Beleuchtung
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Dachbegrünung oder Nutzung solarer Energie)

6.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Gewerbegebiet kann auf dem Flurstück 2136/14, der Gemarkung Kastl, erbracht werden.

Der Ausgleichsflächenumfang für den Planungsbereich beträgt derzeit ca. 0,6 ha.

6.11 Planungsalternativen

n. n.

6.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Für das geplante Gewerbegebiet ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

6.13 Zusätzliche Angaben

6.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nach UVPG werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen beschrieben.

6.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten. Derzeit liegen keine Angaben zu Altlasten oder Kampfmittelreste vor.

6.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.14 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.15 Quellenangaben

- **Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2021**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung