

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Kastl

„Gewerbegebiet Senkendorf“

Begründung (Teil D) mit Umweltbericht (Teil D)



Gemeinde Kastl
1. Bürgermeister Hans Walter
Kirchplatz 5
95506 Kastl

Fassung vom 13.12.2022

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	6
2.3	Bedarfsgerechte Planung	7
2.4	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen	8
2.4.1	Innenentwicklungspotentiale	8
2.4.2	Standortalternativen	10
2.4.3	Fazit	12
2.5	Konzeption und bauliche Gestaltung	12
3.	Ziele der Raumordnung	14
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm	14
3.1.2	Regionalplan.....	15
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	17
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	17
4.1.1	Verkehr	17
4.1.2	Entwässerung	17
4.1.3	Schmutzwasserbeseitigung.....	18
4.1.4	Weitere Sparten.....	18
4.1.5	Brand- und Katastrophenschutz.....	18
4.1.6	Altlasten.....	18
4.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	18
4.3	Denkmalschutz	18
4.4	Immissionsschutz	19
4.5	Klimaschutz	20
4.6	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	20
5.	Grünordnungsplanung	20
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	20
5.2	Städtebauliche Eingriffsregelung	20
5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	20
5.2.2	Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	21
5.2.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	21
5.2.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	22
5.2.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
6.	Anlage – Umweltbericht	26
6.1	Einleitung	26

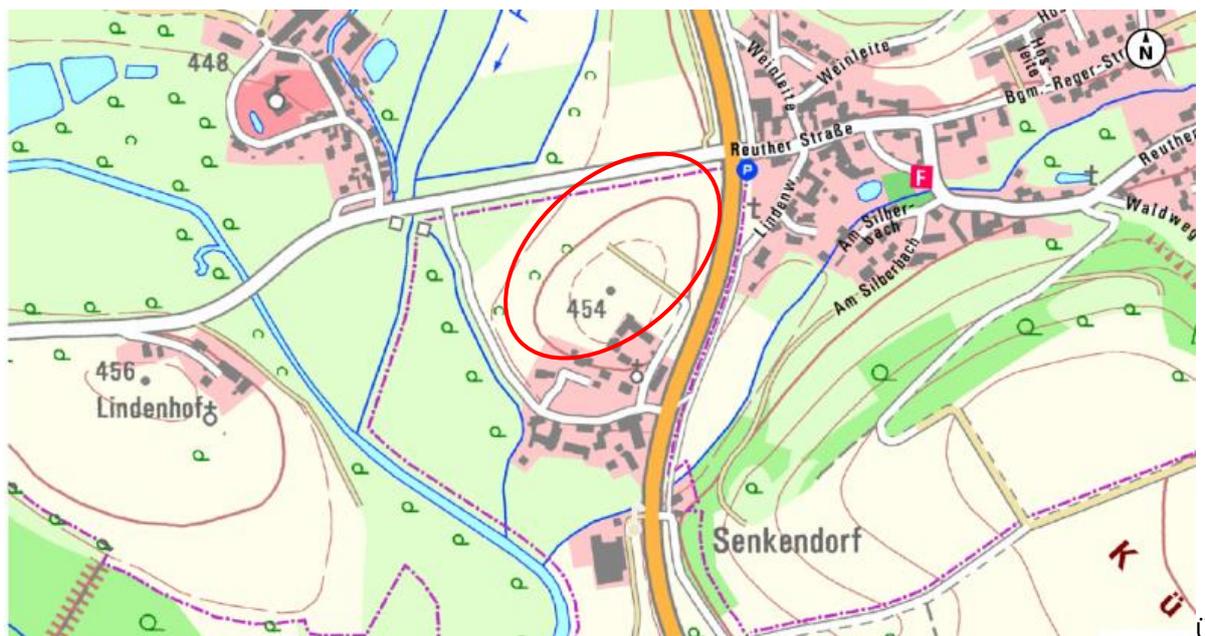
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	26
6.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	26
6.1.3	Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung	26
6.1.4	Ziele des Landschaftsplans/ Grünordnungsplans	27
6.1.5	Ziele sonstiger Fachgesetze/ Fachpläne	27
6.1.6	Ziele von Schutzgebieten/ des Biotopschutzes.....	27
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	27
6.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	27
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologisch Vielfalt	27
6.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	28
6.2.4	Schutzgut Wasser	28
6.2.5	Schutzgut Klima und Luft	29
6.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	29
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
6.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	30
6.2.9	NATURA2000-Gebiete.....	30
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	31
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	31
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	32
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	32
6.4.4	Schutzgut Wasser	33
6.4.5	Schutzgut Klima und Luft	33
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	34
6.4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
6.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	34
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	35
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	35
6.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	35
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	35
6.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	35
6.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	35
6.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der erheblichen nachteiliger Auswirkungen	35
6.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	35
6.10.2	Maßnahmen zur Kompensation	36
6.11	Planungsalternativen	36
6.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	36
6.13	Zusätzliche Angaben	36
6.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	36
6.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	36
6.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	36
6.14	Zusammenfassung	37
7.	Quellenangaben.....	38

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. 2,5 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	15.032	54 %
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Flur- und Waldweg	503	2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.491	34 %
Gesamt	25.026	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 möglich.

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 § 1a 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 und § 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 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.

Sowohl vom Galabaubetrieb als auch vom metallverarbeitenden Betrieb liegt mittlerweile eine konkrete Vorhabenplanung vor. Der Bedarf ist somit konkret erforderlich.

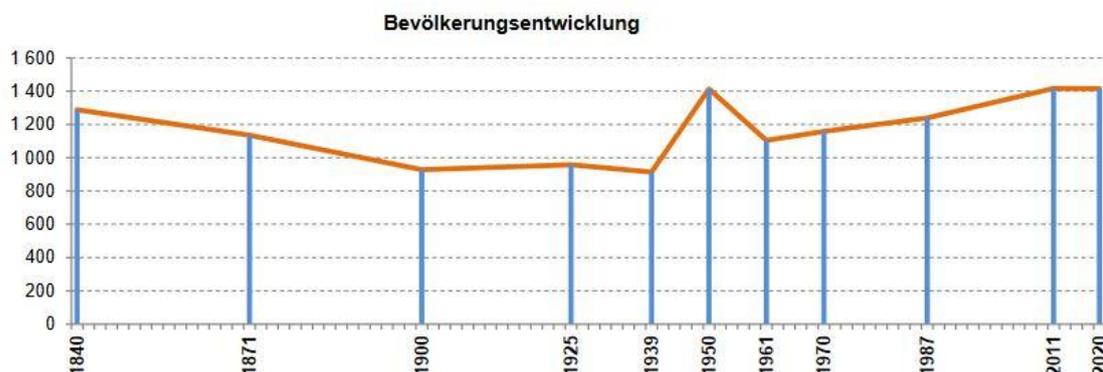
2.3 Bedarfsgerechte Planung

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.

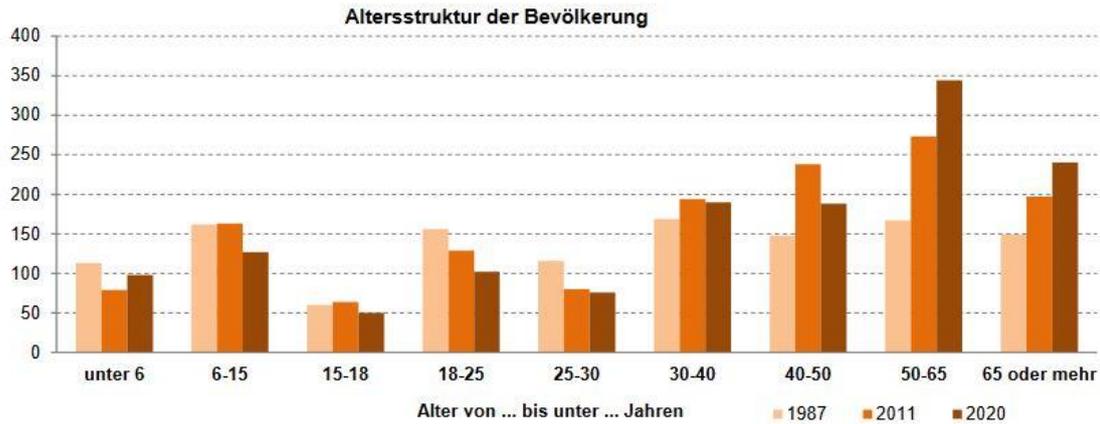
Seither ist die Bevölkerungsentwicklung konstant, bei der letzten Datenerhebung vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurden im Jahr 2021 1.415 Einwohner gezählt.



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

2.4.1 Innenentwicklungspotentiale

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.

Zudem sind die denkbaren Innenentwicklungspotentiale aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet:

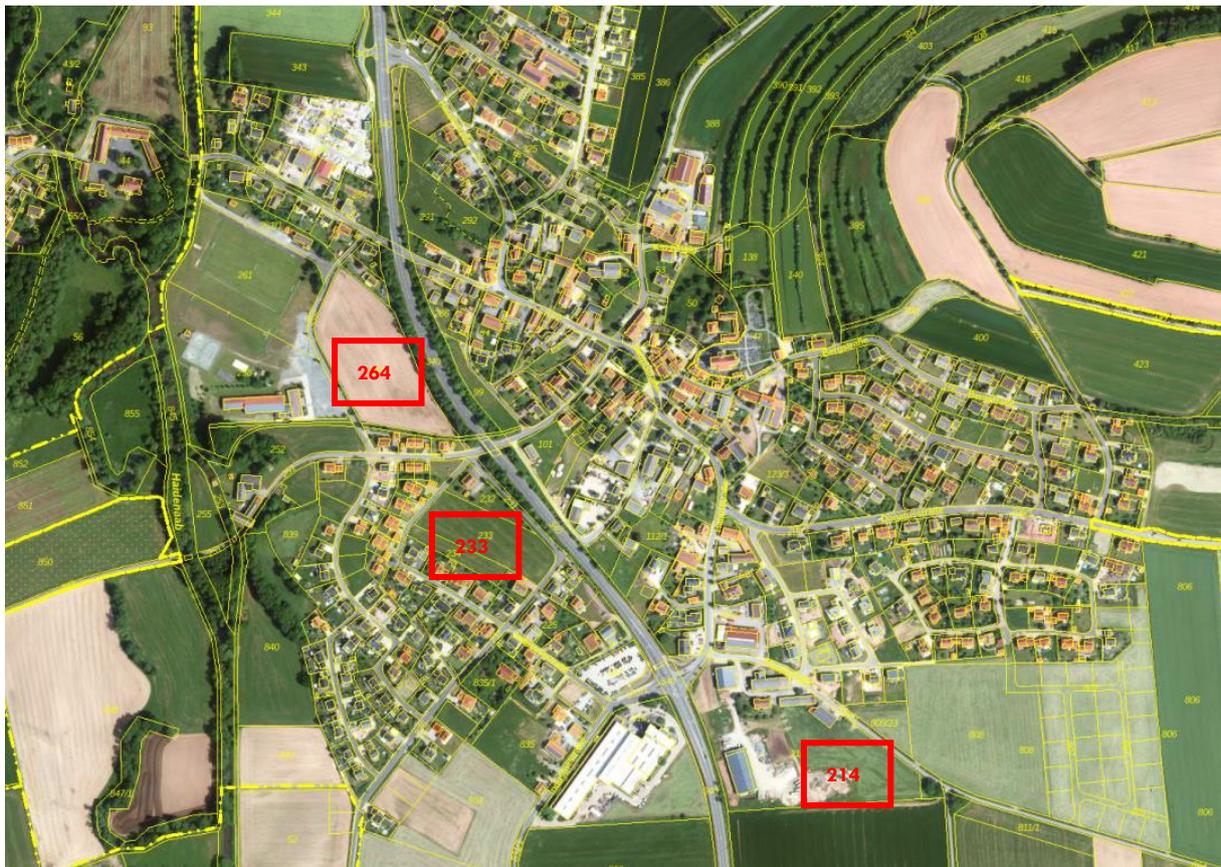


Abb. Innenentwicklungspotentiale (eigene Darstellung), Luftbildausschnitt aus BayernAtlasPlus, o.M.

Flur Nr. 264

Das Grundstück am Sportgelände weist eine geringe Neigung auf und werde topographisch grundsätzlich geeignet. Aufgrund der städtebaulichen Lage scheidet die Fläche als Gewerbegebiet aus, dass sie direkt an Wohngebiete angrenzt und somit der städtebaulichen Trennungsgrundsatz nicht einzuhalten ist. Eine Zufahrt von Norden ist ungeeignet, da die Straße zu eng ist. Auch die Zufahrt von Süden ist wenig geeignet, da die Kulmstraße zum Teil zu eng ist und die Zufahrt durch verkehrsberuhigte Wohngebiete führt.

Flur Nr. 232-234

Die Fläche im Anschluss an das Feuerwehrgebäude ist topographisch mit mäßiger Neigung noch geeignet. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohngebiete ist die Fläche städtebaulich jedoch nicht geeignet. Zudem besteht die gleiche, ungünstige Zufahrtsituation wie die Flurnummer 264.

Flur Nr. 214

Die Fläche wäre topographisch grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Ortsrandsituation ist der unbebaute Bereich dieses Flurstücks nicht als Innenentwicklungsfläche zu bewerten.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Nähe zu der direkt nördlich angrenzenden Wohnbebauung problematisch. Teile der Fläche sind bereits durch einen Betrieb bebaut, die Fläche steht somit für die erforderliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Leerstehende Gebäude innerhalb des Gemeindegebiets, welche für eine gewerbliche Entwicklung infrage kommen würden, bestehen derzeit keine.

2.4.2 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.

2.4.3 Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sämtliche mögliche Alternativen und Innenentwicklungspotentiale 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 und einem Metallbaubetrieb die Möglichkeit zur Weiterentwicklung/Betriebsgründung 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 festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an die vorhandenen gemischten Bauflächen sowie dem konkret bestehenden Bedarf.

Die lärmtechnische Situation wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Die zukünftigen Investoren sind sich darüber bewusst, dass eine vorteilhafte Gebäudestellung die Lärmauswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen reduzieren kann.

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, wird eine Mindestbegrünung und eine Begrünung bei Flachdächern festgesetzt. 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. 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.

In diesem Bezug sollen auch, nach dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, die Dachflächen vorrangig für die Stromerzeugung genutzt werden. Gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7f BauGB sollen Bauleitpläne zur Klimaanpassung und zur Nutzung erneuerbarer Energie beitragen. Durch die ländliche Randlage zwischen Dörfern und naturnahen Landschaftsteilen ist eine Festsetzung zu Dachformen und deren Nutzung erforderlich. Damit können nachteilige Auswirkungen vermieden werden, da durch die Eigenstromversorgung des Gebietes und direkt angrenzender Bereiche unnötige Infrastrukturmaßnahmen mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden können. Mit der Eigenversorgung von Strom aus PV-Dachflächen z. B. für Wärmepumpen können auch nachteilige Auswirkungen durch die Verwendung fossiler Energieträger vermieden werden. Eine Kombination von Stromerzeugung und Dachbegrünung schließt der Bebauungsplan nicht aus.

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 aus dem Norden, von der Kreisstraße TIR 30 her. Das Gewerbegebiet soll über eine gemeinsame, ausreichend breit dimensionierte Ein- und Ausfahrt angebunden werden. Hier wurde ein zulässiger Zu- und Abfahrtsbereich festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet ist auf 10 m festgesetzt, um eine entsprechende gewerbliche Gebäudeausstattung zu ermöglichen.

Im Norden und Osten des Geltungsbereichs orientiert sich die Baugrenze entlang der Anbauverbotszonen durch die Entfernungen zur Staats- (20 m) und Kreisstraße (15 m). Das Flurstück Nr. 2136/4 Gemarkung Senkendorf, ist Eigentum des Freistaats Bayern und kann nicht als Regenrückhaltebecken oder für eine mögliche Randeingrünung genutzt werden, weshalb es im Entwurf nicht mehr im Geltungsbereich liegt. Im Südwesten der Planungsfläche befindet sich die ca. 0,95 ha große, interne Ausgleichsfläche des Gewerbegebietes mit festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen.

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, Einzelhandelsnutzungen sowie für Hauptanlagen zur Biogaserzeugung (mit entsprechenden Geruchskonflikten mit den nächstgelegenen Wohnnutzungen) keinen Bedarf. Auch um landesplanerisch nicht zulässige Einzelhandels-Agglomeration zu vermeiden, erfolgt der Ausschluss im Bebauungsplan von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und Nahversorgungssortiment. Vergnügungstätten 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.

Als unterer Bezugspunkt wurde das bestehende Gelände durch Höhenlinien in der Planzeichnung 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.

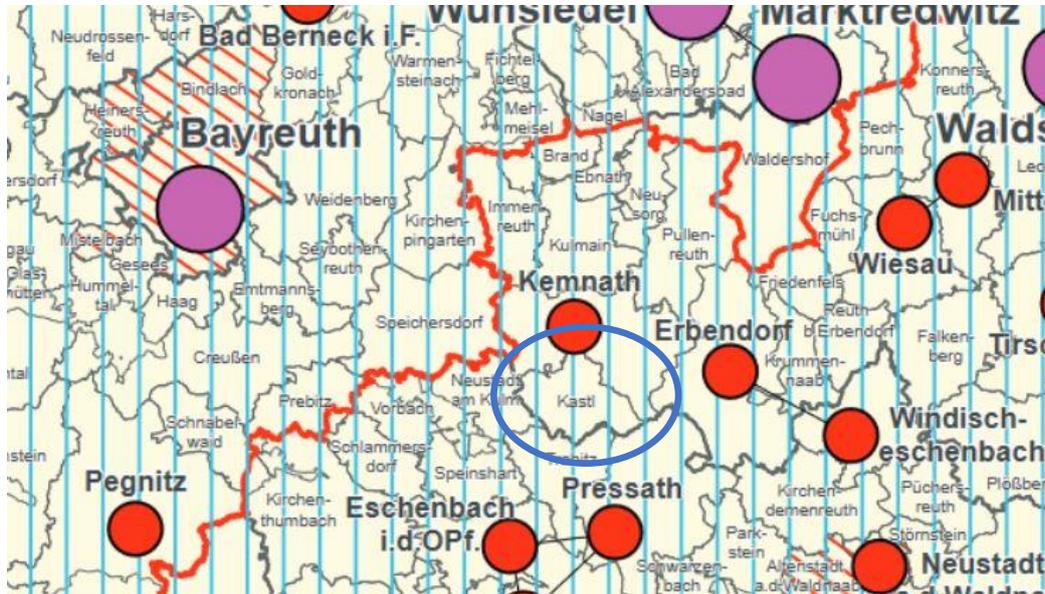


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – Anhang 2 Strukturkarte

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 Daseinsvorsorge,
- 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.

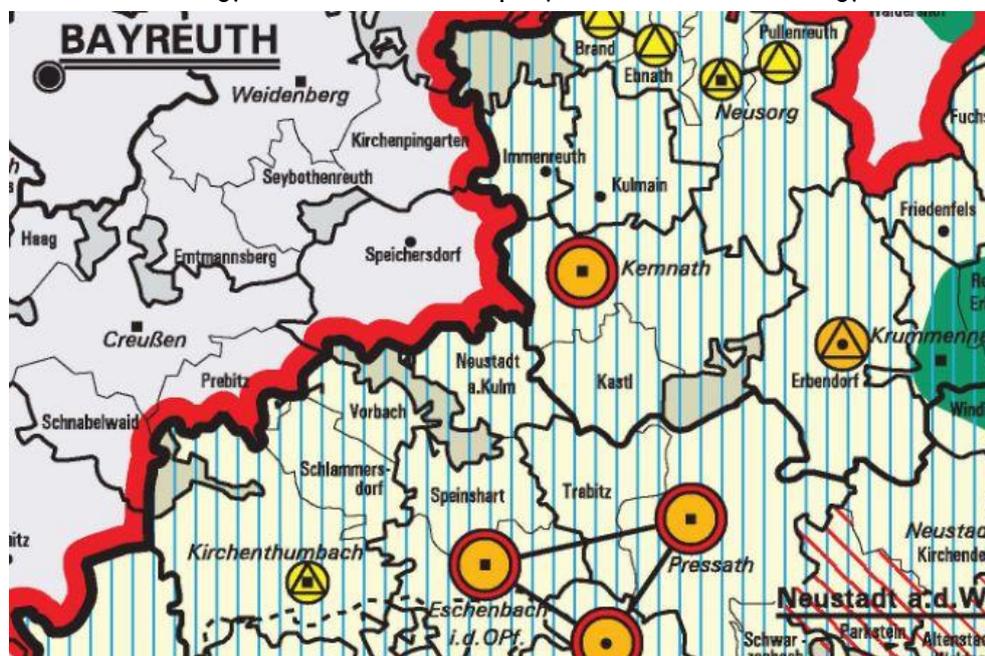
Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung entspricht (noch) diesem Ziel, da insbesondere eine Anbindung an Löschwitz gegeben ist und die Staatsstraße aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse nicht offensichtlich trennend wirkt.

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

3.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Kastl liegt laut Regionalplan Region 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

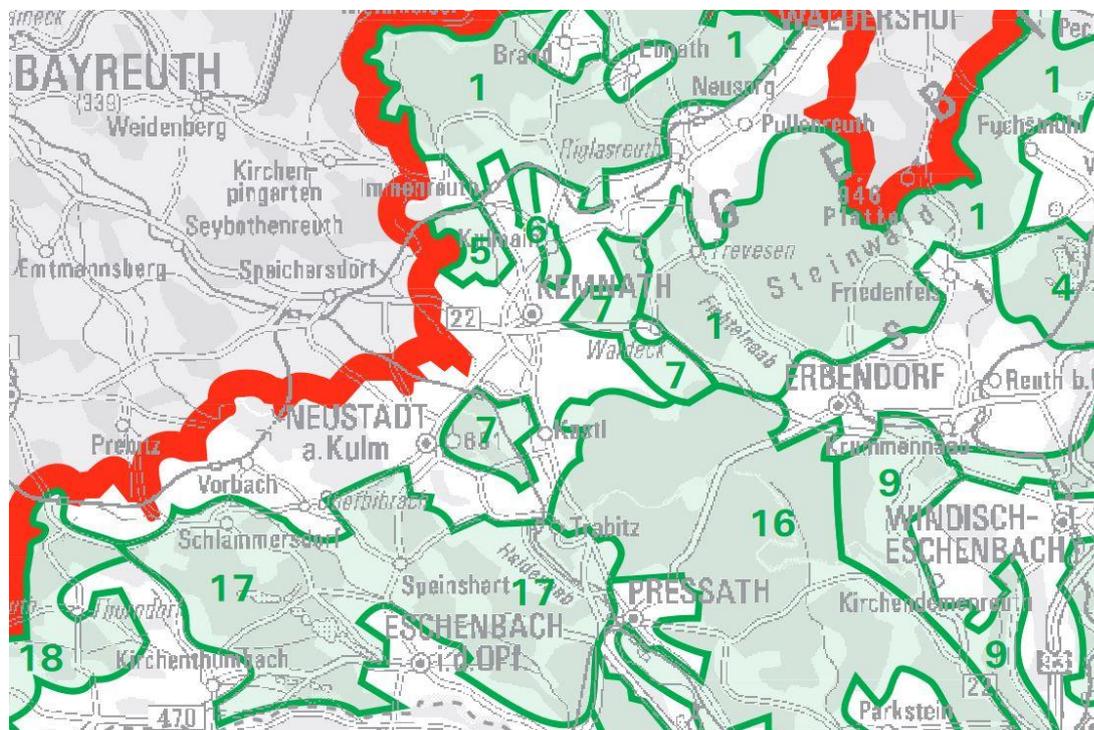
1 Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

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 Rahmen der Abwägung konnte festgestellt werden, dass der konkret bestehende Bedarf sowie der Mangel an möglichen Alternativen und Innenentwicklungsflächen im Gemeindegebiet gegenüber den Belangen des Landschaftsschutzes überwiegen und somit die Ausweisung des projektveranlassten Bebauungsplanes erforderlich ist.

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 Kreis- und Staatsstraße sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Baufenster liegen außerhalb der Bauverbotszonen. Das Flurstück Nr. 2136/4 ist Eigentum des Freistaats Bayern, hier besteht keine Möglichkeit dies für eine Regenwasserrückhaltung oder Eingrünung zu nutzen, weshalb das Flurstück im Laufe des Verfahrens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt wurde.

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.

4.1.2 Entwässerung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die Versickerung des Bodens und somit eine mögliche natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die acht durchgeführten Kleinrammbohrungen, die anstehenden bindigen Sande nicht Versickerungsg geeignet sind.¹ Der Boden wurde nach dem Gutachter für eine sachgerechte Versickerung als nicht geeignet eingestuft.

Somit verbleibt nur die Möglichkeit des Rückhalts und der gedrosselte vorgereinigte Ablauf zur nächstgelegenen Vorflut. Die vorgesehenen Nutzungen (GaLabaubetrie) benötigen Niederschlagswasser für den Betriebsablauf. Entsprechende Rückhaltungen, Verdunstungen und Wiederverwendungen sind möglich. Überschüssiges Niederschlagswasser oder Starkregenereignisse benötigen einen Notüberlauf, der durch die Gemeinde ausserhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt wird.



Ausschnitt der Niederschlagsnotentwässerung, rot=Durchlass, Luftbildausschnitt aus BayernAtlas Plus, o.M.

¹ Dr. Ruppert & Felder, Geotechnischer Bericht Voruntersuchung des Baugrunds, Senkendorf Flurstück 2136/15 Hallenbau, Stand 05.10.2022, Seite 24 und 26

Die Vorreinigung des Niederschlagswasser und eine max. Abgabemenge in Liter/Sekunde der privaten Grundstücksflächen an den Graben wird bemessen und privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt.

Es ist zu beachten, dass hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig ist.

4.1.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der bestehende Kanal auf Flur Nr. 2133/6, Gemarkung Kastl, kann erweitert werden und in den Weg auf Fl. Nr. 2138. Gemarkung Kastl, innerhalb des Geltungsbereichs gelegt werden.

4.1.4 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.

4.1.5 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.

4.1.6 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 Denkmalkulisse, Quelle: BayernAtlasPlus, o.M.

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 als interne Ausgleichsfläche festgesetzt, weshalb keine massiveren Bodeneingriffe zu erwarten sind. Die Fläche wird weiter als (extensiver) Acker bewirtschaftet.

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.

4.4 Immissionsschutz

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 metallverarbeitenden Betrieb, welche beide tagsüber im Außenbereich beispielsweise Verladetätigkeiten durchführen, sind schalltechnische Auswirkungen zu erwarten.

Zur Konfliktminimierung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Zwingende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene konnten dabei nicht erkannt werden, da eine Vermeidung schalltechnischer unzulässiger Situationen auf Genehmigungsebene realistisch ist.

Durch entsprechende Gebäudestellungen können die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen abgeschirmt werden. Die ersten Vorplanungen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb zeigen eine hofartige Bebauung, die lärmintensive Tätigkeiten von der Wohnnutzung abschirmt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde sieht auch keine zwingende Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, weshalb der Punkt Schallschutz im späteren (Bau)Genehmigungsverfahren behandelt werden kann.

Jedoch teilt die Behörde auch die Auffassung, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf eine vorteilhafte schalltechnische Planung hingewiesen werden sollte. Die zukünftigen Grundstückseigentümer wurden von der Gemeinde hierzu frühzeitig hingewiesen.

4.5 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 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.

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 einer Dachbegrünung
- Zulässigkeit von optimierten Dachformen zur Belichtung oder passiven Nutzung der Sonnenenergie

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 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.

5.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) 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 relevante Teile (überbaubare Grundstücksfläche) weist als intensiver Ackerfläche eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

5.2.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben. Als Eingriffsfläche wird die gesamte Gewerbegebietsfläche (überbaubare Grundstücksfläche) angesetzt.

5.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Ermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“; die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden gemäß der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannte Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind bzw. mit baulichen Anlagen überplant werden und die Kompensationsfläche im direkten Anschluss befindet. Außerdem wird davon ausgegangen, dass aufgrund der topographischen Ausgangslage die künftigen Nutzungen sich stark in das Gelände einpassen werden.

Die Ermittlung erfolgt über die Multiplikation der Wertpunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen.

Generell sieht der neue Leitfaden von 2021 vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen. Biotopnutzungstypen werden mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte) generell eingestuft. Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor. Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei lediglich um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und

auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Die Gemeinde wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste erscheint genauer und sachgerechter. Für die vorliegende Bauleitplanung wird folgendes ermittelt:

Der für den Eingriff relevante Bereich beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 2136/15. Deshalb wird der Ausgleichsflächenbedarf mit 2 Wertpunkten laut der Bayerischen Kompensationsverordnung (A11- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) gerechnet.

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
Gewerbegebiet auf Ackerfläche (BNT: A11)	2	15.032	0,8	-20 % entspricht = 3.006*1	24.051 – 3.006 = 21.045
SUMME					21.045

*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Festsetzung zur Ausstattung 50 % der nutzbaren Dachflächen mit PV-Anlagen oder Solarwärmekollektoren, alternativ Dachbegrünung, Mindestbegrünung auf den Bauflächen, nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung, integrierte Ausgleichsfläche

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **21.045** Wertpunkte.

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

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 städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist insgesamt ein Ausgleichsflächenumfang von 21.045 Wertpunkten zu erbringen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



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

5.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches kann auch 2136/14, Gemarkung Kastl, der Ausgleich umgesetzt werden.

Die Berechnung des Ausgleichsumfanges der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021. Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind vorgesehen:

			Aufwertung**			
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand
<p>* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren</p>						

Flurstück m. Fläche in m ²	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Wertpunkte
Fl. Nr. 2136/14, Gemarkung Kastl Teilfläche A1 mit 7.029 m ²	2 WP A 11 – Acker	9 WP A 13 – Extensiv bewirtschafteter Acker mit seltener Segetalvegetation	7 WP	49.203 WP
Fl. Nr. 2136/14, Gemarkung Kastl Teilfläche A2 mit 2.462 m ²	2 WP A 11 – Acker	10 WP B 432 – Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland – mittlere Ausprägung	8 WP	19.696 WP
∑ 9.491 m ²				
Gesamt				68.899 WP

Durch die integrierte Ausgleichsfläche können insgesamt 68.899 Wertpunkte erreicht werden. Somit kann der unter Kapitel 5.2.3 ermittelte Ausgleichsflächenumfang mit 21.045 WP ausgeglichen werden. Dem Flurstück werden somit insgesamt an 21.045 WP an Ausgleich zugeordnet, verbleibt für andere Eingriffsvorhaben ein Guthaben von 47.854 WP.

Der Ausgleichsflächenumfang ist als Fläche mit Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

A1 mit 2.462 m²: Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland

- Entwicklung eines standortgerechten Extensivgrünlandes aus geeigneten Herkünften (standortgerechte Saatgutmischungen), Einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, dauerhaftes offhalten des Grünlandes
- Pflanzung von mindestens 14 Streu- und Wildobstbäumen als Hochstämme (Raster 10 m x 10 m), Pflanzqualität H- Kronenansatz 1,80 m, 2xv, oB, STU 8-10 cm
- die zu pflanzenden Streu- und Wildobstbaumsorten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Startdüngung für die Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig
- eine regelmäßige Baumpflege zum Erhalt der festgesetzten Pflanzung ist erforderlich
- Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung

A2 mit 7.029 m²: Entwicklung eines extensiven Ackers mit Ackerkräutern und Blühlandstreifen

- Anbau von Getreidearten, welche zur extensiven Bewirtschaftung geeignet sind (wie Urgetreidearten EMMER, Sommergetreide)

- ggf. bis zu 3 Jahre Ackerbrache entwickeln (Keine Bewirtschaftung) bzw. alternierende Bewirtschaftung, Getreideinseln über den Winter anlegen/stehen lassen
- Keine Bodenbearbeitung von April bis Mai (erstes Gelege von Bodenbrütern)
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung
- Entlang der Grenze ist ein 5m breiter artenreicher Ackerrandstreifen/Blühstreifen aus autochthonem Material oder Spenderflächen in der Umgebung (Biotopflächen) anzulegen, Einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, dauerhaftes Offenhalten des Grünlandes
- Einbringung von gezielten Ackerwildkrautarten

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.

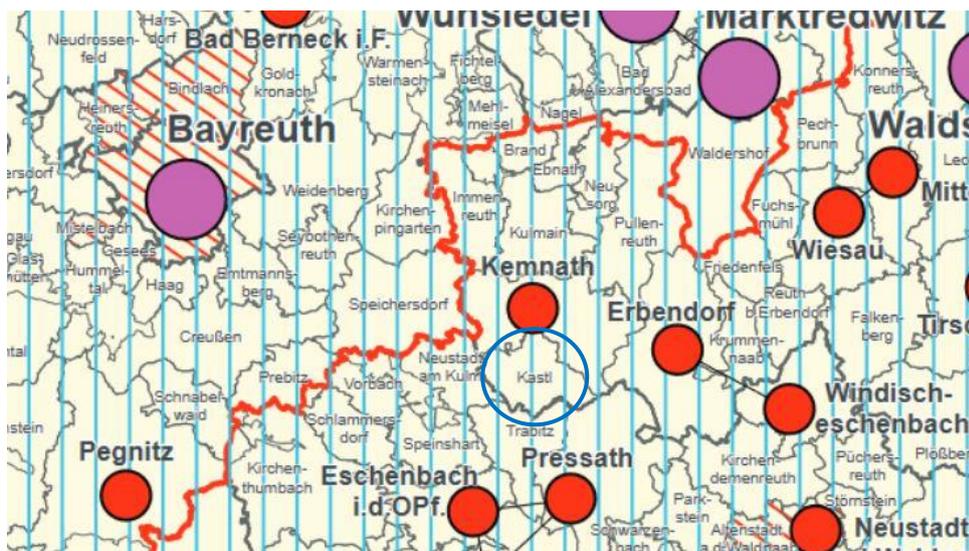
Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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 0,3 ha zugeordnet, gesamt festgesetzt sind 0,9 ha im Geltungsbereich.

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. Baugrunduntersuchung siehe nachfolgendes Kapitel 6.2.4.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

6.2.4 Schutzgut Wasser

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

Die Flächen liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen.

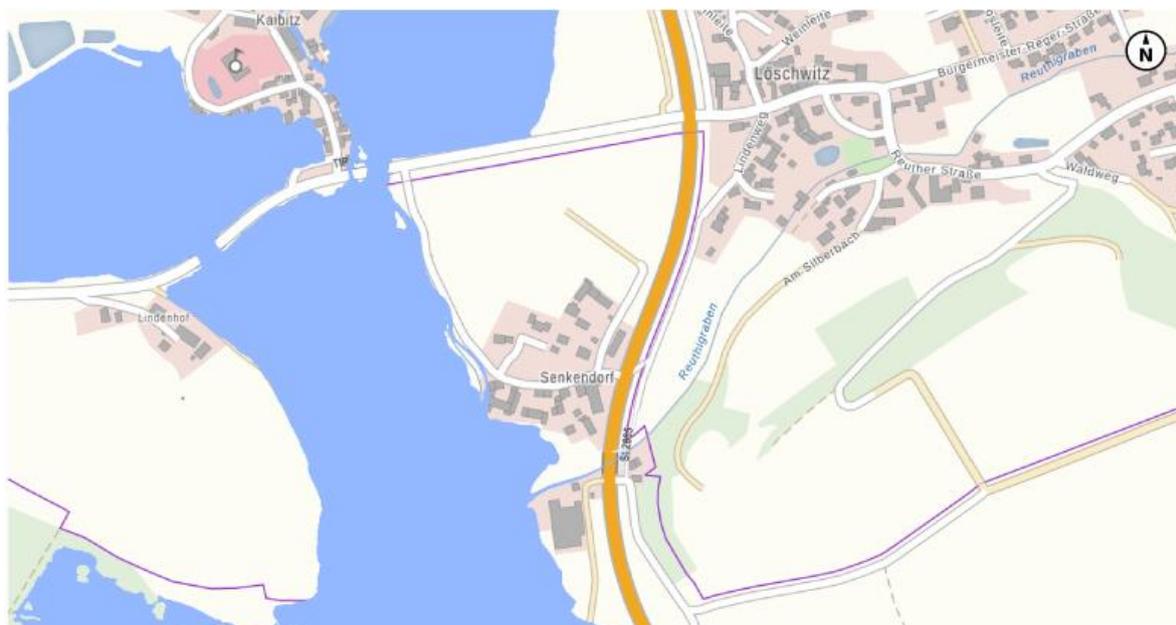
Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich verschiedene Fließgewässer (Bach- und Grabenverläufe).

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. Es wurde nur eine Baugrunduntersuchung² zur Ermittlung der gründungstechnischen Voraussetzungen und Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Im Untersuchungsbereich stehen unter dem Mutterboden sowie lokalen Auffüllungen die gewachsene Sand- und Tonböden über den Festgesteinen des Keupers an. Die anstehenden bindigen Sande und Tone besitzen sehr geringe Durchlässigkeiten bzw. sind nahezu wasserundurchlässig. Die Festgesteine können üblicherweise lediglich im Bereich von Klüften Wasser abführen. Grundwasser wurde während der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen muss jedoch im gesamten Baubereich zumindest temporär mit einem Zulauf von (aufstauendem) Sickerwasser gerechnet werden.

Im Westen der Planungsfläche liegt die Hochwassergefahrenflächen HQ 100:

² Dr. Ruppert & Felder, Geotechnischer Bericht Voruntersuchung des Baugrunds, Senkendorf Flurstück 2136/15 Hallenbau, Stand 05.10.2022



Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (blau), Ausschnitt aus BayernAtlasPlus, o.M.

6.2.5 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 NO_2 , 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.

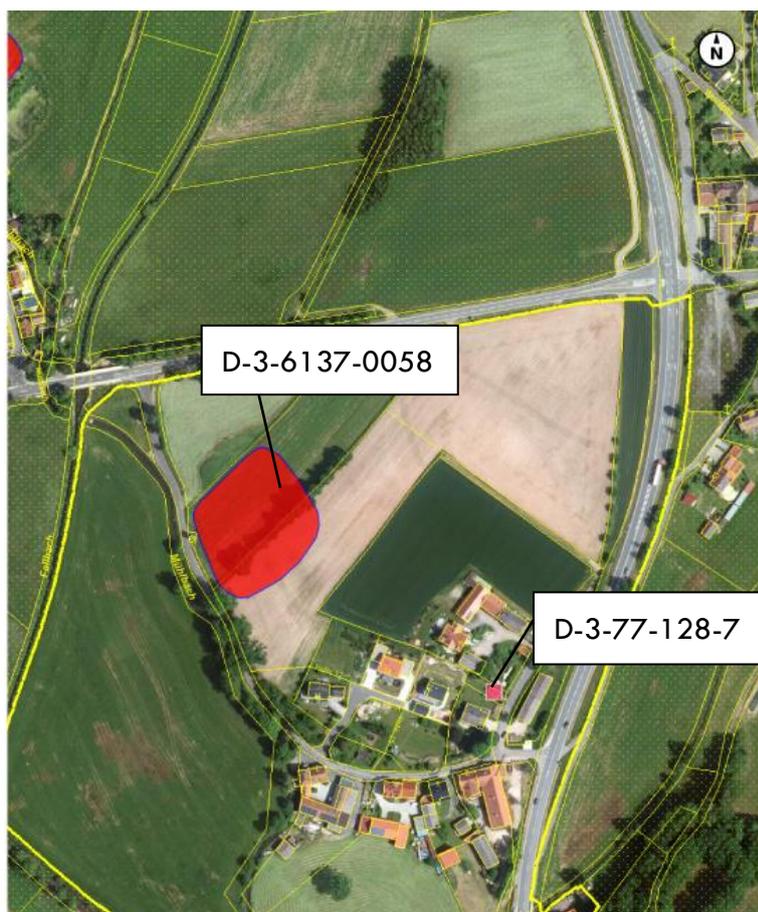
Das Umfeld wird durch Bebauungen und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegen die beiden Verkehrsflächen, Staatsstraße 2665 und Kreisstraße TIR 30.

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 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.

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 Beschränkung der zugelassenen Gebäudehöhe bettet sich das Gewerbegebiet dementsprechend verträglich 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.

Eine Behandlung des Punktes Schallschutz wird in Abstimmung mit der Unteren Immissions-schutzbehörde auf das (Bau)Genehmigungsverfahren verlagert. Die Schallauswirkung auf die umliegenden Wohnnutzungen kann durch eine gezielte Gebäudestellung innerhalb des Geltungsbe-reichs vermindert werden.

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

Zu temporären Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub kann es im Rahmen der Erschlie-Bungs- und Bauarbeiten kommen. Die Ausweisung des Gewerbegebietes wird zu erhöhten Im-missionsbelastungen führen. Vorbelastungen bestehen bereits durch die angrenzenden Nutzun-gen (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 ledig-lich der Unterbringung „von nicht erheblich belästigendem Gewerbe“, daher sind gänzlich er-hebliche 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 Wechselrich-ter 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 Gewerbegebietes. 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.

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.

Das Niederschlagswasser wird vorgereinigt gedrosselt über den Durchlass bei der Kreisstraße in den nächsten Vorfluter, dem Fallbach, über einen Notüberlauf eingeleitet. Die Vorreinigung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet sowie die Drosselvorgabe wird privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

An den bestehenden Schmutzwasserkanal auf Flur Nr. 2133/6, Gemarkung Kastl, kann angeschlossen werden.

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 Mindestbegrünung, Pflanzpflichten 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 (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 (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 Mindestbegrünung 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 hier jedoch die festgesetzte Ausgleichsfläche liegt, und diese Fläche weiterhin als Acker bzw. Blühstreifen vorgesehen ist, sind keine erheblichen Bodeneingriffe zu erwarten.

6.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

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

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.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Siehe Kapitel 4.1.2 und 4.1.3.

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 festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung zur Beleuchtung
- Festsetzung von Höhenlagen
- 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)
- Festsetzung einer internen Ausgleichsfläche

6.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Gewerbegebiet kann auf einer Teilfläche des Flurstückes 2136/14 der Gemarkung Kastl, erbracht werden. Der Ausgleichsflächenumfang für den Planungsbereich beträgt derzeit ca. 0,3 ha

6.11 Planungsalternativen

Siehe Kapitel 2.4.

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 wurden 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

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Kastl sowie die Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Erhebliche Auswirkungen der Neuausweisung können sich für das Orts- und Landschaftsbild und auch für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen ergeben.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

6.14 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, der gestiegenen und konkreten bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen im gesamten Gemeindegebiet Kastl zu entsprechen. Interesse besteht vor allem von ortsansässigen Firmen, welchen hiermit ein möglicher Ansiedlungsstandort ermöglicht wird.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst 2,5 ha.

Aufgrund des konkret vorliegenden Bedarfs für gewerbliche Entwicklung ist nunmehr die Aufstellung eines projektveranlassten Bebauungsplans erforderlich.

Von der Gemeinde Kastl besteht lediglich ein Flächennutzungsplan vor der Gebietsreform, aus dem Jahr 1970. Damals lag die Gemeinde Senkendorf noch im Gemeindegebiet Kemnaths. Da der Ortsteil Senkendorf nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kastl beinhaltet ist, ist somit auch keine Deckblattänderung möglich.

Das Planungsgebiet liegt 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 Planungsbe- reich von der Staatsstraße 2665 sowie der Kreisstraße TIR 30 eingegrenzt. In westlicher Rich- tung befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Planungsgebiet selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Planungsfläche liegt inmitten einer kleinen Erhebung, sie fällt zum Norden und Osten hin ab.

Aufgrund der Nähe der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der geplan- ten Nutzung durch einen Garten-Landschaftsbaubetrieb sowie einem metallverarbeitenden Betrieb sind Auswirkungen durch Lärm nicht auszuschließen. Eine Behandlung des Punktes Schallschutz wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf das (Bau)Genehmigungsverfahren verlagert. Die Schallauswirkung auf die umliegenden Wohnnut- zungen kann jedoch bereits durch eine gezielte Gebäudestellung innerhalb des Geltungsbe- reichs vermindert werden.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Gewerbegebietes die Bodenbeseitigungen sowie die Versiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Die Anbauverbotszonen der Kreis- und Staatsstraße werden mithilfe der Festsetzung entspre- chender Baufelder berücksichtigt.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper von bis zu 10 m Höhe zu erwarten. Die bau- liche 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, die Landwirt- schaftsflächen sind aber keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch grünordnerische Maßnahmen sowie der Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrads können negative Auswirkungen minimiert werden.

7. Quellenangaben

- Arno Bunzel (2005), DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021
- BayernAtlasPlus, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2021, Gemeinde Kastl, 09 377 128 Eine Auswahl wichtiger statischer Daten
- Dr. Ruppert & Felder, Geotechnischer Bericht Voruntersuchung des Baugrunds, Senkendorf Flurstück 2136/15 Hallenbau, Stand 05.10.2022
- FIN-WEB Online-Viewer, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Gierke/Schmidt-Eichstädt (2018), Die Abwägung in der Bauleitplanung, Rn. 1765
- Homepage Bayerisches Landesamt für Umwelt, Natura200, Gebietsrecherche
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2021
- Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
- Umweltatlas Bayern, Boden, Fachinformationssystem, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltatlas Bayern, Geologie, Boden, Fachinformationssystem, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltbundesamt März 2020, Erneuerbare Energien in Deutschland, Daten zur Entwicklung im Jahr 2018, Hintergrund//März 2020, Stand Februar 2020, www.umweltbundesamt.de/publikationen