

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth

**Bebauungsplan „Lettenwiese Erweiterung II“
in Kastl**



Begründung

Entwurf vom 17.03.2021

Verfasser:



Architektur- & Ingenieurbüro

SCHULTES GmbH

Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

Umweltbelange:

Sandra Hutzler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanerin
Daimlerstraße 5a, 93077 Bad Abbach
Tel. 09405/6096467

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Vitalitätscheck	5
3. Bedarfsnachweis	5
4. Alternativenprüfung	15
5. Beschreibung des Plangebietes	16
6. Geltungsbereich	17
7. Erschließung	17
8. Ausgleichsmaßnahmen	18
9. Ortsrandeingrünung	18
10. Änderungen im Flächennutzungsplan	18
11. Darstellungen im Plan	18
12. Verfahren	19

B) Materielle und rechtliche Prüfung der Umweltbelange	20
1. EINLEITUNG	20
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	20
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
2.1 Natürliche Grundlagen	21
2.2 Fachliche und rechtliche Grundlagen	21
2.3 Untersuchung relevanter Schutzgüter	21
Schutzgut Mensch	22
Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
Schutzgut Wasser	24
Schutzgut Boden	24
Schutzgut Luft/Klima	25
Schutzgut Landschaftsbild	25
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
Wechselwirkungen	26
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
4. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	26
5. ZUSAMMENFASSUNG	26
6. LITERATURVERZEICHNIS	27

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Gemeindebereich von Kastl nach wie vor ungebrochen groß.

Es befinden sich von derzeit insgesamt 51 unbebauten Baugrundstücken aktuell keine Grundstücke in gemeindlicher Hand.

Die Gemeinde verfügt somit über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde weder verfügbar noch durch diese vermittelbar.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im Bereich Kirchplatz, Hauptstraße und Mühl-gasse gegenwärtig bei insgesamt 5 Gebäuden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebäude weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Kastl entschlossen, ein neues Baugebiet auszuweisen.

Die Baugrundstücke im geplanten Baugebiet wurden durch die Gemeinde bereits erworben und sollen später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang veräußert werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren insbesondere in Kastl sehr erfolgreich als richtig erwiesen.

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

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

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Bebauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu be-stimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Be-grenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

2. Vitalitätscheck

Der im Jahr 2015 durch KlimaKom eG für die Steinwald-Allianz durchgeführte Vitalitäts-Check 2.0 weist für Kastl insgesamt 51 Baulücken aus. Auch diesbezüglich zeichnet sich in den letzten Jahren eine durchwegs positive Entwicklung ab. Aktuell konnte die Zahl bislang unbebauter Baugrundstücke bereits auf 33 reduziert werden. Es zeichnet sich aufgrund erkennbarer Bauvorhaben einzelner ab, dass die Baulücken kurz-, bzw. mittelfristig sich weiter reduzieren werden.

3. Bedarfsnachweis

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

auf Basis der **Statistik** des LfStat zum 31.12.2019 für die Gemeinde Kastl und des Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Kastl

Prognosezeitraum: 2019 bis 2029 10 Jahre

Erforderliche Datengrundlagen (LfStat – Genesis – Datenbank), zum Stichtag: **31.12.2019**

Aktuelle Bevölkerungszahl lt. Statistik zum 31.12.2019 1.410

Tatsächliche Bevölkerungszahl lt. Einwohnermeldeamt der Gemeinde zum 04.01.2021 1.486

Bevölkerungsprognose laut Statistik:

aus dem Demographie Spiegel für Bayern: Gemeinde Hsg. im Juli 2019, durch das LfStat wird die Veränderung 2031 gegenüber 2017 in den Gemeinden der Oberpfalz angegeben. Hier wird die Bevölkerungsentwicklung in der nördlichen Oberpfalz als eher negativ angesehen. Die Vorausberechnung zum Stichtag 31.12.2017 setzt folgende Zahlen auf 10 Personen gerundet an und weist somit einen leichten Abwärtstrend auf:

2017	1.385 EW
2018	1.400 EW
2019	1.390 EW
2020	1.390 EW
2021	1.390 EW
2022	1.380 EW
2023	1.380 EW
2024	1.380 EW
2025	1.370 EW
2026	1.370 EW
2027	1.370 EW
2028	1.360 EW
2029	1.360 EW

3.1 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognose:

Aus dem Demographie Spiegel für Bayern: Gemeinde Kastl, Berechnung bis 2031, Hergestellt im Juli 2019, durch das LfStat, geht man derzeit von einer negativen Bevölkerungsvorausberechnung aus.

Die statistischen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung lauten:

2017	1.385
2019	1.390
2024	1.380
2029	1.360

Aus aktuellen Zahlen lässt sich jedoch eine zumindest stagnierende bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung ableiten.

Nach der Vorausberechnung der Bevölkerungszahl sollte zum 31.12.2019 ein Einwohnerstand von 1.390 erreicht werden. Der statistische Bevölkerungsstand liegt zum 31.12.2019 bereits bei 1.410 Einwohnern und verzeichnet somit einen Zuwachs von 20 Einwohnern.

Gemäß den aktuellen Zahlen des Einwohnermeldeamtes der VG Kemnath kann jedoch zum 04.01.2021 eine Zahl von 1.486 Einwohner gemeldet werden.

Dies bedeutet bereits jetzt einen Zuwachs von 76 Einwohnern im Vergleich der statistischen Berechnungen. Für die Gemeinde Kastl entspricht dies einem Zuwachs von 5,4 %.

Laut dem Demografie Leitfaden für Bayern steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bayern weiter. Die Gemeinde Kastl liegt hier im Vergleich immer unter dem Durchschnitt.

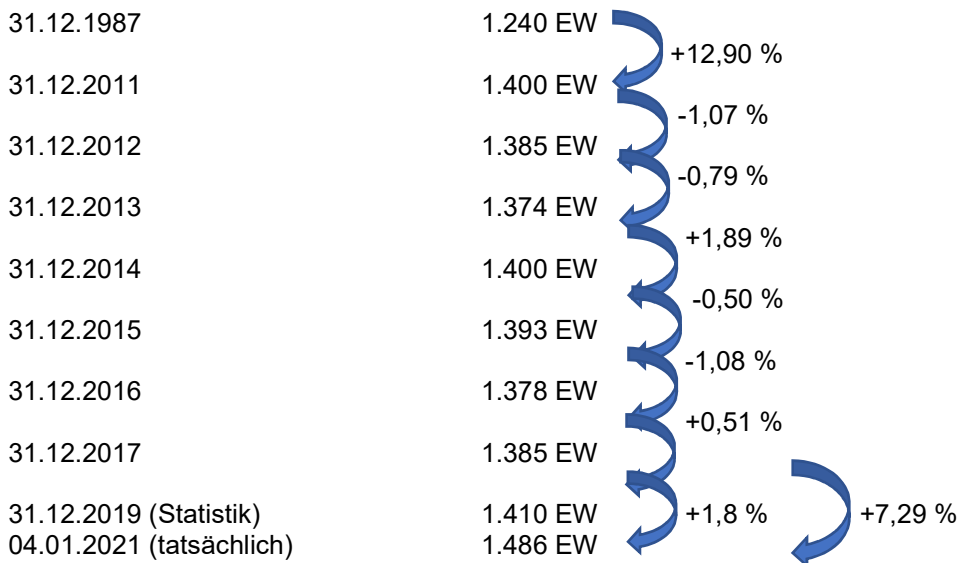
Direkter Vergleich:

	31.12.2019	31.12.2029
Bayern	43,9 Jahre	44,9 Jahre
Regierungsbezirk Oberpfalz	44,2 Jahre	45,3 Jahre
Landkreis Tirschenreuth	46,0 Jahre	47,3 Jahre
Gemeinde Kastl	42,0 Jahre	43,5 Jahre

Die Gemeinde Kastl verändert sich von 2019 bis 2029 im Durchschnittsalter von 42,0 auf 43,5 und liegt damit immer unter dem Durchschnittsalter zum Landkreis Tirschenreuth, der Oberpfalz und Bayern.

Aufgrund des relativ hohen Anteil an jüngerer Bevölkerung in der Gemeinde wird von weiteren Haushaltsgründungen ausgegangen und lässt damit auf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung schließen.

So hat sich die Einwohnerzahl, rückblickend verändert:



Im Vergleich der letzten Jahre vom 31.12.2013 zum 31.12.2019 entspricht dies einer statistischen Bevölkerungszunahme von 36 Personen und somit einem Wachstum von 2,62 %.

Im Vergleich der letzten Jahre vom 31.12.2013 zum 04.01.2021 entspricht dies einer tatsächlichen Bevölkerungszunahme von 112 Personen und somit einem Wachstum von 8,15 %.

Im Hinblick auf die junge Bevölkerungsschicht der Gemeinde und der vergangenen positiven Bevölkerungsentwicklung lässt sich ein weiteres Wachstum vermuten. Durch weitere Haushaltsgründungen wird sich die Haushaltstruktur auch weiter verändern. Einflussfaktor für die Entwicklung in den letzten Jahren war auch der Zuzug in das Baugebiet „Lettenwiese Erweiterung“.

Auf den Planungszeitraum von 10 Jahren gesehen wird mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um **80 Einwohner** gerechnet.

Hier wird auf die Erfahrungswerte der letzten 8 Jahre gesetzt. Was im Hinblick auf die Altersstruktur der Gemeinde Kastl durchaus realistisch ist.

Gleichzeitig kann auf weitere **weiche Standortfaktoren** verwiesen werden, die einen Zuzug in die Gemeinde Kastl auch in Zukunft interessant und attraktiv machen.

Die ländliche Region gewinnt derzeit weiter an Attraktivität.

Durch die vorherrschende Corona-Pandemie wurden die Vorzüge des ländlichen Wohnens nochmals deutlich. Dies hat auch zu einer erhöhten telefonischen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde geführt.

Hier wird die klassische Bauweise des Einfamilienhauses mit eigenen Garten nochmals interessanter. Auch durch verbesserte Homeoffice Möglichkeiten wird die ländliche Region stärker nachgefragt. In naher Zukunft wird die Rückwanderung aus den Ballungsgebieten in die Heimatregionen zunehmen. Auch die Gemeinde Kastl wird davon weiter profitieren.

Im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit wird auf die Nachbargemeinde Kemnath verwiesen. Die Stadt Kemnath hat sich entschlossen, aufstrebende Firmen zu fördern und eine unternehmensfreundliche Politik zu betreiben. So hat der Stadtrat beschlossen, den Gewerbesteuer-Hebesatz auf 230 v. H. zu senken, dies ist der niedrigste Gewerbesteuer-Hebesatz in Bayern. Damit verbunden ist der Start einer Gewerbeoffensive durch die Stadt Kemnath.

Durch die stark gestiegene Umlagekraft in Verbindung mit der Gewerbeoffensive der Stadt Kemnath profitiert die gesamte Wirtschaftsregion, Kemnather Land und der Landkreis Tirschenreuth.

Laut Landesamt für Statistik zählt die Stadt Kemnath zum 30.06.2018 insgesamt 3.469 sozialversicherungsspflichtige Arbeitsplätze. Viele Arbeitnehmer wohnen und leben auch hier in der Gemeinde Kastl.

Berücksichtigung raumfunktionaler Gunstfaktoren zur weiteren Bedarfsbegründung des geplanten Baugebietes „Lettenwiese Erweiterung II“

Im gesamten Gemeindegebiet kann nur von einer eingeschränkten Aktivierbarkeit von Wohnbauflächenpotenzialen ausgegangen werden. Um eine Abwanderung junger Familien zu vermeiden müssen auch in Zukunft Wohnbauflächen durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die Attraktivität des Wirtschaftsraumes „Kemnather Land“ wird auch Kastl weiterhin aufgrund seiner ländlichen, jedoch verkehrstechnisch günstig gelegenen Lage profitieren.

Verkehrstechnische Lage

Von Kastl aus liegen die Städte Weiden, Marktredwitz und Bayreuth in einem Radius unter 30 km. Vor allem Berufstätige begrüßen die gute Anbindung von Kastl und die gleichzeitig ländlich geprägte Region.

Der Bahnhof Kemnath – Neustadt an der Bahnstrecke Weiden – Bayreuth befindet sich ca. 4 km entfernt im Ortsteil Reisach, der Stadt Kemnath.

Von dort bestehen werktags stündliche Verbindungen nach Bayreuth und Weiden, mit Anschlüssen in Weiden in Richtung München, Regensburg und in Kirchenlaibach in Richtung Nürnberg und Hof, sowie in Bayreuth in Richtung Würzburg, Lichtenfels, Saalfeld und Dresden. Am Wochenende bestehen zweistündige Verbindungen.

In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Tirschenreuth, wurde das neue Mobilitätskonzept BAXI erarbeitet. Dies ersetzt den normalen Linienbusverkehr als moderneres und bedarfsorientiertes Personentransportkonzept. BAXI kombiniert die günstigen Fahrpreise und klaren Strukturen von Bussen mit dem Komfort und der Flexibilität von Taxis. BAXI verkehrt flächendeckend im gesamten Landkreis Tirschenreuth und bindet so auch kleine Orte in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ein. Eine Haltstelle ist ganz in ihrer Nähe. BAXI bringt die sie bequem, sicher und günstig zum Einkaufen, zum nächsten Arzttermin, zum nächsten Behördengang oder zum Bahnhof. Mit BAXI ist auch ohne eigenes Auto nahezu jedes Ziel im Landkreis erreichbar.

Dies stellt die Mobilität im gesamten Landkreis sicher, was auch für die Gemeinde Kastl von großem Nutzen ist und zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität beiträgt.

Zielvorstellung der Gemeinde

Die Gemeinde Kastl möchte den heute schon attraktiven Lebens- und Arbeitsraum für seine Bürgerinnen und Bürger sichern, und nachhaltig stärken. Kommunale Einrichtungen sollen hierbei für die Zukunft im Bestand gesichert bleiben und weiter ausgebaut werden.

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten und Ermittlung einer weiteren Auflockerung
→ Für die Gemeinde Kastl wird ein Wert von 0,1 EW/WE angesetzt

Der Auflockerungsfaktor ist aus der Haushaltsstruktur in der Gemeinde Kastl abzuleiten.
 Die Haushaltsstruktur der Gemeinde Kastl:

31.12.2009

1.414 EW	583 WE	=	2,43 EW/WE
			-0,18

31.12.2013

1.374	611 WE	=	2,25 EW/WE
			+0,01

31.12.2014

1.400	620 WE	=	2,26 EW/WE
			-0,03

31.12.2015

1.393 EW	626 WE	=	2,23 EW/WE
			-0,04

31.12.2016

1.378	630 WE	=	2,19 EW/WE
			+/- 0

31.12.2017

1.385 EW	634 WE	=	2,19 EW/WE
----------	--------	---	------------

31.12.2019

-statistik-			+/- 0
1.410 EW	644 WE	=	2,19 EW/WE

04.01.2019

-tatsächlich-			+0,12
1.486 EW	644 WE	=	2,31 EW/WE

Unter Berücksichtigung der amerikanischen Streitkräfte ergibt sich folgende Belegungsdichte:

31.12.2019

-statistik-			
1.410 EW	600 WE	=	2,35 EW/WE

04.01.2021

-tatsächlich-			
1.486 EW	600 WE	=	2,48 EW/WE

Für eine realistische Darstellung der tatsächlichen Belegungsdichte in der der Gemeinde Kastl muss bei der Angabe der Wohneinheiten, für die tatsächlichen Belegungsdichte von der statistischen Zahl mit 644 WE abgewichen werden und die tatsächliche Zahl von 600 WE angesetzt werden. Dies ist auf die Wohnverhältnisse der amerikanischen Streitkräfte im Gemeindegebiet zurück zu führen, die keiner Meldepflicht unterliegen. Die detaillierte Erläuterung erfolgt bei der „tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung“.

Im Hinblick auf die bisherigen Entwicklungen der gesamten Haushaltsstruktur der Gemeinde Kastl kann wie im Vergleichszeitraum von 2009 auf 2019 auch für den weiteren Planungszeitraum von 2019 bis 2029 eine weitere leichtere Auflockerung von 0,1 EW/WE angenommen werden. Damit würde sich die statistische Belegungsdichte unter Berücksichtigung der amerikanischen Streitkräfte zum 31.12.2019 von 2,35 EW/WE auf 2,25 EW/WE reduzieren. An dieser Stelle ist nochmals zu benennen, dass die Tatsächliche Belegungsdichte viel höher als die Statistische Belegungsdichte ist (Stand zum 04.01.2021: 2,48 EW/WE).

Auch im Hinblick auf die Entwicklung des Durchschnittsalters gemäß des Demographie Spiegels ist für die Gemeinde Kastl, im Vergleich zum Landkreis Tirschenreuth, der gesamten Oberpfalz und auf ganz Bayern gesehen, mit weiteren Haushaltsgründungen durch junge Familien zu rechnen. Die jüngere Bevölkerung, im Vergleich zum Landkreises Tirschenreuth, lässt auf weitere Haushaltsgründungen in der Gemeinde schließen. So kann der derzeit sehr positive Bevölkerungstrend weiter gehalten werden.

Aufgrund einer weiteren zumindest stagnierenden bis leicht positiven Einwohnerzahlentwicklung in der Gemeinde Kastl und einer weiteren Auflockerung der zeitgemäßen Haushaltsstrukturen wird ein Auflockerungsfaktor von 0,1 EW/WE als angemessen erachtet. Insbesondere im Hinblick auf die tatsächliche sehr positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kastl. Auf die positive Bevölkerungsentwicklung wird im Rahmen der Berechnung auf Basis der tatsächlichen Zahlen nochmals Bezug genommen.

Das neue Baugebiet „Lettenwiese Erweiterung II“ in Kastl soll jungen Familien ermöglichen sich weiter nach dem derzeitigen Verständnis für qualitativ hochwertigen und lebenswerten Wohnraum zu entwickeln. Die derzeitigen Strukturen im ländlichen Raum gehen oftmals weg, von den Mehrfamilienhäusern und Mehrgenerationenwohnen. So sollte mit einer kleinen Auflockerung von 0,1 EW/WE die ganze Wohnraumsituation von 2,35 EW/WE in den nächsten 10 Jahren auf 2,25 EW/WE aufgelockert werden und entsprechend in der Bedarfsberechnung mitberücksichtigt werden.

Schritt 2: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

auf Basis der **tatsächlichen Zahlen** der Gemeinde und unter Berücksichtigung der in der Gemeinde Kastl lebenden, amerikanischen Streitkräfte:

Prognosezeitraum: 2019 bis 2029 10 Jahre

Erforderliche Datengrundlagen (LfStat – Genesis – Datenbank),
zum Stichtag: **31.12.2019 und aktueller Einwohnerzahlen lt. Einwohnermeldeamt**

Aktuelle Bevölkerungszahl zum 31.12.2019	1.410
Aktuelle Bevölkerungszahl zum 04.01.2021	1.486

➔ Dies bedeutet bereits einen Zuwachs von **76 EW** innerhalb 1 Jahres

Amerikanische Staatsbürger

Durchschnittliche Haushaltsgröße
Zum Stichtag 31.12.2019 waren im Bestand vorhanden:

432	Wohngebäude
644	Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der für Angehörige der in Grafenwöhr stationierten U.S. Streitkräfte genutzten Immobilien, reduzieren sich diese Werte für die in der Statistik geführte Bebauung in etwa auf

400	Wohngebäude
600	Wohnungen in Wohngebäuden.

Aufgrund der in der Bauverwaltung bekannten Wohnverhältnissen (bspw. Siedlungsgebiete mit Doppelhäusern und festen Mietverhältnissen in Bestandsimmobilien im Gemeindegebiet) scheinen, diese Angaben als konservativ, aber realistisch, angesetzt und werden für die weitere Berechnung berücksichtigt. Dies ist im Zuge der Wohnbaulandbedarfsermittlung der Gemeinde Kastl ein wichtiger Faktor, um die Berechnungsgrundlage in einem realistischen Verhältnis zu sehen.

Die amerikanischen Streitkräfte unterliegen keiner deutschen Meldepflicht und werden daher in den amtlichen Zahlen nicht erfasst.

Tatsächliche Belegungsdichte 04.01.2021: **1.486 Pers. / 600 WE = 2,47 EW/WE**

Rechnerische Belegungsdichte 31.12.2019: **1.410 pers. / 600 WE = 2,35 EW/WE**

Unter der weiter zu berücksichtigen Auflockerung im Planungszeitraum zwischen 2019 und 2029 wird mit einer Belegungsdichte von **2,25 EW/WE** in Kastl gerechnet.

Erläuterung weiterer Faktoren

Schritt 3: Baugrundstücke in öffentlicher Hand

In Ergänzung zu den bereits eingereichten Begründungen konnten zwischenzeitlich alle gemeindlichen Baugrundstücke veräußert werden.

Nachrichtlicher Hinweis auf die beabsichtige WA/MI Rücknahme im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kastl

Im Bezug auf die Abstimmungen mit der Höheren Landesplanungsbehörde sind Potenzialflächen auf Flächennutzungsplanebene zurückzunehmen.

Die Bereinigung des Flächennutzungsplanes soll im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung mitberücksichtigt werden.

Die Potentialflächen von 0,5 ha WA im Bereich Bühlweg und 0,6 ha MI im Ortsteil Altköslarn werden zurückgenommen.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Kastl wird um 0,8 ha, bei hälftiger Berücksichtigung des Mischgebietes, reduziert.

Schritt 4: Ersatzbedarf

Ein sog. Ersatzbedarf kann gem. der Auslegungshilfe, Stand 7. Januar 2020 anerkannt werden. Den Gemeinden soll ein Mindestmaß an Erweiterung zugesichert werden. Nach Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, ist für die Gemeinde Kastl ein Ansetzen eines pauschalen Ersatzbedarfs im Planungszeitraum in einer Größenordnung von **3 Wohngebäuden** möglich. Dies bezieht sich auf einer kurzzeitigen oder andauernden Veränderung der Strukturen bspw. dem Neubau eines neuen Einfamilienwohnhauses im Neubaugebiet und der anschließenden Revitalisierung des Altbestands im Innenbereich. Dies ist auch in der Gemeinde Kastl der Fall.

Schritt 5: Aktivierung vorhandener privater Baugrundstücke

Im Rahmen des Vitalitätschecks der Gemeinde Kastl (Stand 2015) wurden insgesamt **51 Baulücken** im Gemeindegebiet gezählt. Hier kann ebenfalls auf eine durchweg positive Entwicklung zurückgeblickt werden. So konnte die Anzahl der Bauplätze bereits (zum Stand Juli 2020) **auf 33 Baulücken** reduziert werden. Dies entspricht einer Regeneration von 18 Baulücken innerhalb 5 Jahren.

Somit konnte bereits ein großer Anteil der Lücken einer Bebauung zugeführt werden. Nach Einschätzung der Verwaltung werden gewisse Baulücken auf unbestimmte Zeit weiter verbleiben, da diese z.B. einer langfristigen Gartennutzung zugeführt wurden. In früherer Zeit wurden sehr oft „Doppelte Grundstücke“ ohne Bauzwang verkauft. Dies ist in den neuen Baugebiet nicht mehr zulässig. Mit dem Bauzwang wurde in den letzten Jahren diesem Trend entgegengewirkt.

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren einige private Bauplätze durch Kinder und Enkelkinder bebaut werden. Aus Sicht der Verwaltung kann mit einer realistischen Bebauung von 10 weiteren privaten Grundstücken in den nächsten 5 bis 10 Jahren gerechnet werden.

Nachfrage zum Baugebiet „Lettenwiese Erweiterung II“

Derzeit haben sich bereits 26 Bauwillige nach einem Grundstück in dem Bereich „Lettenwiese Erweiterung II“ erkundigt ohne, dass dieses Baugebiet zwischenzeitlich beworben wurde. Alle Grundstücke werden mit Bauverpflichtung belegt und somit einer zeitnahen Bebauung zugeführt. Diese Maßnahme soll mittelfristig die Bebauung des Baugebietes ohne dauerhafte Baulücken, sichern.

Schritt 6 und 7: Brachen und Leerstände

Hier wird auf die gesonderte Aufarbeitung der Brachen und Leerstände in den einzelnen Excel-Tabellen zu den Ortsteilen verwiesen.

Brachen und Leerstände sind in der Gemeinde Kastl faktisch nicht vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich im Familienbesitz und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Begründung hat sich die Verwaltung nochmals ausgiebig mit möglichen Leerständen und Entwicklungen der Ortsteile beschäftigt.

Hier zeigt sich, dass es keine Leerstände gibt und somit auch kein aktiver Immobilienmarkt in der Gemeinde Kastl vorhanden ist.

Alle vorhandenen Gebäude werden zeitnah einer Nachnutzung zugeführt.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im Bereich Hauptstraße, Bergstraße und Mühl-gasse gegenwärtig bei insgesamt 5 Gebäuden. Vier dieser Gebäude konnten zwischenzeitlich wieder an private Investoren veräußert werden und befinden sich bereits in Sanierung. Die Anwesen bleiben im bisherigen Privateigentum und sollen privat ebenfalls zeitnah der Sanierung und somit einer möglichst kurzfristigen Wiedernutzung zugeführt werden. Hierzu trägt unter anderem das seitens der Gemeinde Kastl am 01.01.2010 aufgelegte kommunale Programm zur Förderung für den Erwerb von Altbauten erfolgreich bei. Unter Nutzung dieses Förderprogramms wurden kurzzeitig leerstehende Objekte in der jüngeren Vergangenheit zügig an Privatpersonen für künftige Wohnnutzung veräußert.

Als besonderes Beispiel ist an dieser Stelle das Gebäude „Kirchplatz 4“ zu nennen. Dies liegt mitten im Dorfgebiet gegenüber der denkmalgeschützten Pfarrkirche St. Margaretha. Hier wurden eine Generalsanierung und ein vollständiger Umbau des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses durchgeführt. Der Leerstand wurde so einer attraktiven Nutzung zugeführt. Nach 2-Jähriger Bauzeit konnte das Objekt, mit 6 Wohnungen bereits Anfang 2021 vollständig vermietet werden.

Auf Basis der Auseinandersetzung mit vorhandener Leerstände und Brachen kann zusammengefasst werden:

Aktuelle abschließende Aufzählung der leerstehenden Wohnhäuser in Kastl für die sich zeitnah eine Lösung abzeichnet:

- Hauptstraße 28, Einfamilienwohnhaus:
Der Besitzer ist kürzlich verstorben. Derzeit ist noch unklar ob das Objekt durch die Erben verkauft wird. Interessenten gibt es bereits.
- Hauptstraße 24, Althofstelle mit Wohnhaus und Scheune:
Der Besitzer ist seit längeren unschlüssig. Objekt muss Generalsaniert werden. Interessenten gibt es bereits.
- Hauptstraße 23, Wohnhaus mit Ladengeschäft
Wohnhaus wurde bis vor kurzem noch bewohnt.
Sohn überlegt ob das Haus saniert werden kann. Umbau- und Fördermöglichkeiten werden derzeit geprüft.
- Mühlgasse 1, Einfamilienwohnhaus:
Der Besitzer ist kürzlich verstorben. Derzeit ist noch unklar ob das Objekt durch die Erben verkauft wird. Interessenten gibt es bereits.
- Bergstraße 5, Einfamilienwohnhaus:
Das historische Wohnhaus stand länger leer. Und wurde im Frühjahr 2020 gekauft und wird derzeit saniert um darin wohnen zu können. Die Fördermöglichkeiten werden derzeit geprüft.

BERECHNUNG

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten nach weiterer Auflockerung
→ Für die Gemeinde Kastl wird ein Wert von 0,1 EW/WE angesetzt

Statistische Werte zum 31.12.2019

$$1.410 \text{ EW} : (2,35 - 0,1) = 627 \text{ WE}$$

$$627 \text{ WE} - 600 \text{ WE} = + 27 \text{ WE}$$

$$27 \text{ WE} : (\text{derzeit}) 1,5 \text{ Wohnungen pro Wohngebäude} = \text{Bedarf von 18 Gebäuden}$$

Bedarf an Wohneinheiten auf Basis der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2029
→ Für die Gemeinde Kastl wird Zuwachs von 80 Einwohnern angesetzt

$$80 \text{ EW} : (2,35 - 0,1) = 36 \text{ WE}$$

$$36 \text{ WE} : (\text{derzeit}) 1,5 \text{ Wohnungen pro Wohngebäude} = \text{Bedarf von 24 Gebäuden}$$

Erläuterung:

Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsfaktor

Für die Gemeinde Kastl wird ein Wert von 0,1 EW/WE angesetzt

Zuzüglich 80 Personen im Planungszeitraum von 10 Jahren, aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, nach derzeitiger Belegungsdichte unter Berücksichtigung der Auflockerung von 2,25 EW/WE und entspricht dies einen weiteren Bedarf an insgesamt 63 WE, bei derzeit 1,5 Wohnungen pro Wohngebäude somit einen Bedarf von insgesamt weiteren 42 Gebäuden in Kastl.

Zusammenfassung:

1) Statistischer Bedarf aus Auflockerungsfaktor	18 Wohngebäude
2) Tats. Bedarf auf Basis der Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum bis 2029	24 Wohngebäude
3) Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0
4) Zuzüglich Ersatzbedarf an	3 Wohngebäuden
5) Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 5 - 10 Jahre)	10 Wohngebäude
6) Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0
7) Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0
Verbleibender Bedarf	35 Wohngebäude

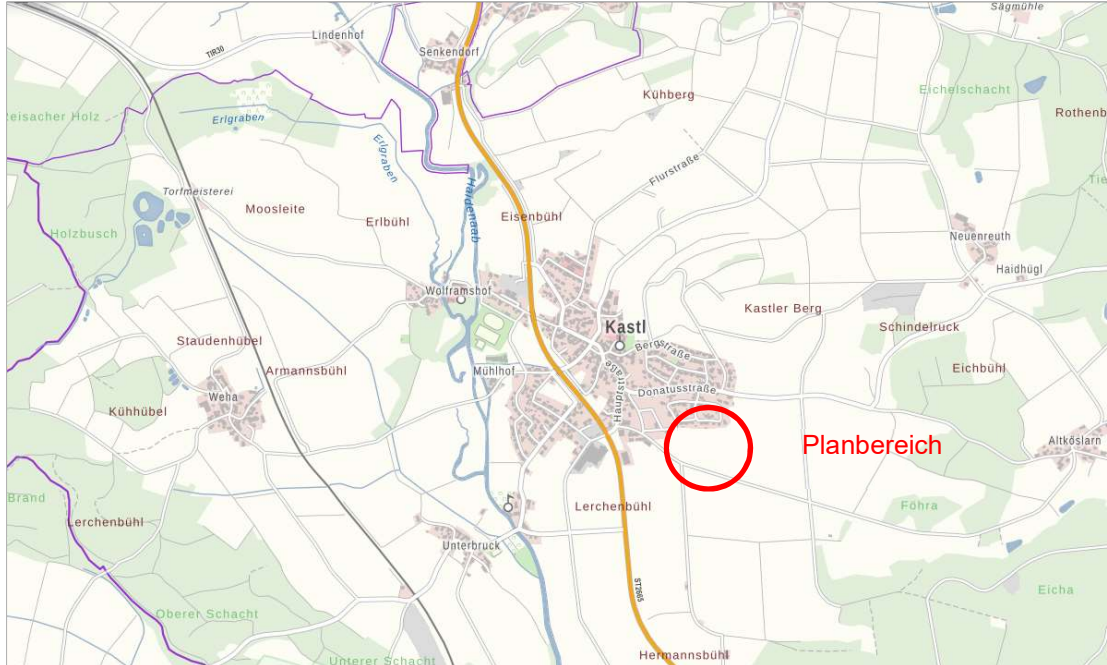
Mit der Ausweisung des Baugebietes „Lettenwiese Erweiterung II“ trägt die Gemeinde Kastl dem Bedarf an weiteren Wohngebäuden somit in einem angemessenen Verhältnis Rechnung.

4. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Aufstellung wurde seitens der Gemeinde geprüft, inwieweit eine Ausweisung auf westlich angrenzender Fläche der Flurnummer 808, Gemarkung Kastl möglich wäre. Aufgrund gegenwärtig fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers steht diese Fläche jedoch gegenwärtig nicht zur Disposition.

5. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Kastl gehört dem Landkreis Tirschenreuth an und liegt, inmitten des Städtedreiecks Weiden – Bayreuth - Marktredwitz, im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Karte Planbereich: Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt im Südosten von Kastl südlich angrenzend der vorhandenen Wohnbebauung des Baugebietes „Lettenwiese“.

Südlich wird das Baugebiet von einem Nebenast der Hauptstraße begrenzt.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine mäßig in südwestliche Richtung geneigte digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 449,00 m ü. NN. im Südwesten und ca. 457,00 m ü. NN. im Nordosten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 29 Parzellen mit Regelgrößen zwischen ca. 771 m² und ca. 860 m² entstehen. Die Grundstücke am östlichen und am südlichen Baugebietsrand liegen darüber. Dies liegt alleine in dem Umstand begründet, dass hier auf den Privatflächen der für die vorgesehene Ortsrandeingrünung erforderliche Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m enthalten ist. Berücksichtigt man diesen Umstand, so beträgt die Durchschnittsgröße aller Parzellen ca. 805 m² (ohne Pflanzstreifen).

Die auch mit Doppelhäusern vorgesehene, zulässige Bebauung bedingt und rechtfertigt die vorgesehenen Grundstücksgrößen. Zudem entspringen diese den Vorgaben der Gemeinde Kastl und stellen den i. d. R. seitens der Bauwerber in Kastl erforderlichen Bedarf dar.

6. Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf Teilflächen der Flurnummern 808 und 807, Gemarkung Kastl und umschließt eine Gesamtfläche von 2,97 ha.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die angrenzend vorhandene Talstraße und im Süden über die dort tangierende gemeindliche Ortsstraße.

Den getroffenen Festsetzungen entsprechend ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A, B, C und D zu erschließen. Im Kern des Gebietes wird mit den Planstraßen A, B und C ein „innerer Ring“ geschlossen.

Die Planstraßen erhalten eine Verkehrsraumbreite von i. d. R. 6,00 m. Das im Plan innerhalb der Verkehrsflächen dargestellte mögliche Straßenbegleitgrün hat keine bindende Wirkung.

Fußwegverbindungen sind nicht vorgesehen.

Das Baugebiet erhält im südlichen Teil eine öffentliche Grünfläche. Diese soll den späteren Bewohnern z. B. als Ort der Begegnung zur Verfügung stehen. Die Notwendigkeit eines Kinderspielplatzes ergibt sich im geplanten Baugebiet nicht. Im angrenzend vorhandenen Bestand des Baugebietes Lettenwiese ist ein solcher nur wenige hundert Meter entfernt in ausreichendem Maße nutzbar bereits bestehend.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei neue Wasserhauptleitungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Anfallende Schmutzwässer werden zunächst über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle gesammelt. Im Südwesten wird im Nebenbereich der Einmündung Planstraße D in B ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich, welches die Schmutzwässer letztlich der im vorhandenen Bestand existierenden Kanalisation zuführt. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der Kläranlage der Stadt Kemnath, welche sich ca. 3 km nördlich von Kastl befindet und nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist über neu herzustellende Regenwasserkanäle gedrosselt abzuleiten.

Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet vorherrschenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Wasserundurchlässige Schichten (Letten) verhindern dies wirkungsvoll und waren für das Baugebiet letztlich schon vor langer Zeit namensgebend.

Die erforderliche Retention der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Regenwässer soll südlich am Baugebiet angrenzend ein offenes Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Die gedrosselte Ableitung der Regenwässer erfolgt über vorhandene Verrohrungen hin zum Troglauer Graben in südliche Richtung.

Aus nordöstlicher Richtung kommend, quert derzeit ein Flurbereinigungskanal, welcher derzeit neben Oberflächenwasser insbesondere auch Drainagen der östlich angrenzenden Felder und Fluren ableitet. Im Zuge der späteren Erschließung ist seitens der Gemeinde in Übereinkunft mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorgesehen, außerhalb des Baugebiets auf derzeit privater Fläche der Flurnummer 806, Gemarkung Kastl einen entsprechenden Ableitungskanal neu zu errichten. Dieser ersetzt den im geplanten Baugebiet zu diesem Zweck bisher vorhandenen Kanal, welcher im weiteren Verlauf schon heute die Verrohrung zum Troglauer Graben darstellt.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen komplett neu zu errichten.

Nach Möglichkeit wird das Baugebiet an die Erdgasversorgung der Bayernwerk AG angebunden.

In alle 29 Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren am Ortsrand) nicht vorgesehen.

9. Ortsrandeingrünung

Am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf den betroffenen Parzellen ist im Bebauungsplan ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzgebot ausgewiesen.

Zur Sicherstellung einer möglichst zweckmäßigen Bepflanzung erfolgt die Bepflanzung dieses Streifens durch die Gemeinde zusammenhängend und im engen zeitlichen Verbund, nachgängig zur Erschließung.

Erhalt und Pflege dieses Streifens wird den späteren Bauwerbern zudem seitens der Gemeinde mit den Grundstückskaufverträgen privatrechtlich auferlegt.

10. Änderungen im Flächennutzungsplan

Soweit Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, werden diese aufgrund des vereinfachten Verfahrens nachgängig zur hier behandelten Bauleitplanung im erforderlichen Maße vorgenommen. Im Zuge des hier behandelten Verfahrens erfolgt lediglich die Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

11. Darstellungen im Plan

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

12. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB als „beschleunigtes Verfahren am Ortsrand“ und damit entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB stellt sich wie folgt dar:

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 29):	25.230 m ²	
Grundflächenzahl:	0,35	
Grundfläche:	8.831 m ²	(weniger als 10.000 m ²)

Darüber hinaus schließt sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden somit erfüllt.

B) Materielle und rechtliche Prüfung der Umweltbelange

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken und dem Umstand geschuldet, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebäude weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, wurde von der Gemeinde Kastl beschlossen, ein neues Baugebiet auszuweisen.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Kastl südlich angrenzend der vorhandenen Wohnbebauung des Baugebiets „Lettenwiese“. Südlich wird das Baugebiet von einem Nebenast der Hauptstraße begrenzt. Das Planungsgebiet ist leicht nach Südwesten geneigt (449 m ü. NN Südwesten / 457 m ü. NN Nordosten). Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung und ist von solcher umschlossen (Osten, Süden und Westen). Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt (13b BauGB), deshalb ist kein Umweltbericht notwendig, sondern die materielle und rechtliche Prüfung der Umweltbelange. Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauBG (beschleunigtes Verfahren am Ortsrand) nicht vorgesehen.

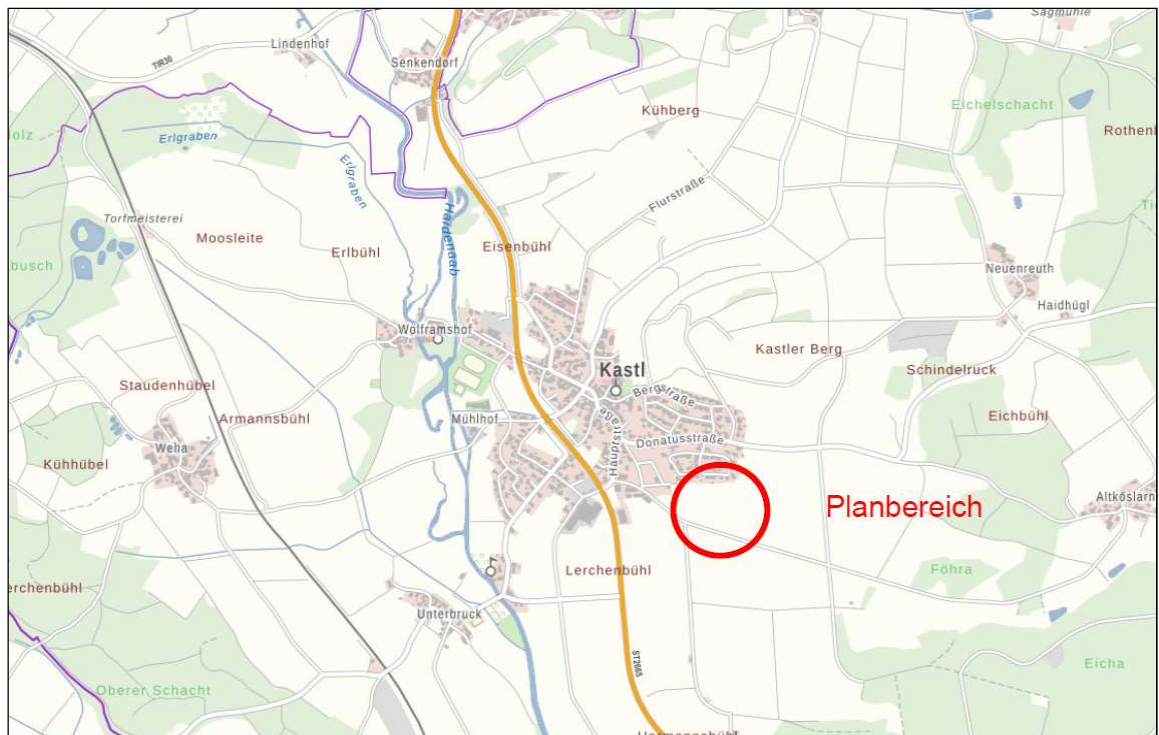


Abb: Lage des Plangebietes, Grundlage: Begründung BP „Lettenwiese Erweiterung II“ (nicht maßstäblich)

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

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

Der Ortsteil liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gebiet unterliegt hauptsächlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich um kein für Erholungszwecke besonders geeignetes oder häufig aufgesuchtes Gebiet. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Hochwasserschutz und Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Die Fläche liegt in der Nähe des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schlossberg“.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

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

Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten von Kastl südlich angrenzend der vorhandenen Wohnbebauung des Baugebiets „Lettenwiese“. Südlich wird das Baugebiet von einem Nebenast der Hauptstraße begrenzt. Das Planungsgebiet ist leicht nach Südwesten geneigt (449 m ü. NN Südwesten / 457 m ü. NN Nordosten). Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung und ist von solcher umschlossen (Osten, Süden und Westen). Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt (13b BauGB), deshalb ist kein Umweltbericht notwendig, sondern die materielle und rechtliche Prüfung der Umweltbelange.

Geologie

Die Geologische Karte von Bayern (Geoportal Bayern / Bayernatlas) weist für den westlichen Planungsbereich polygenetische oder fluviale Talfüllung auf und im östlichen Bereich Feuerletten (Ton-/Tonmergelgestein, lokal mit Konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, lokal mit Sandstein) aus.

Potenzielle natürliche Vegetation

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

2.2 Fachliche und rechtliche Grundlagen

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

Die übergeordneten Ziele des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord (Region 6; RPV 2003/2014) werden in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Planungsfläche wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (Hutzler / Möhrlein 2020) erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Text dargestellt.

2.3 Untersuchung relevanter Schutzgüter

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

Schutzgut Mensch

Bestand: Das Gebiet unterliegt hauptsächlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Durch die Straßen (St 2665) und Bahnlinie (ca. 1,5 km entfernt) im Osten ist eine gewisse Lärmbelastung vorhanden. Die geplante Fläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Norden verläuft ein (Fern-)Radwanderweg. Westlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Der anliegende Flurweg (Fl.Nr. 664) dient der Erschließung der dort zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Ackerfläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen: Eine Beeinträchtigung der Erholungsqualität ergibt sich durch die visuelle Wirkung. Der Fernradwanderweg wird nicht beeinträchtigt. Da die tatsächliche Erholungseignung des Planungsgebietes, durch die Lage in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen nur untergeordnet ist sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt außerdem durch die Eingrünung im Osten und Süden (Private Grünfläche mit Pflanzgebot).

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen und Lärm durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Im Hinblick auf Lärm sind nur geringe nachteilige Auswirkungen durch eine etwas erhöhte Verkehrsbelastung durch die Erweiterung des Wohngebietes zu erwarten. Zeitlich begrenzt während der Bauphase sind stoffliche Emissionen (Schadstoffe, Staub) und Erschütterungen (Baumaschinen) zu erwarten.

Die Nutzung des Flurwegs für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wird zu jeder Zeit sichergestellt. Somit sind keine Beeinträchtigungen auf den Betrieb zu erwarten.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bestand: Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatschG anzusprechende Flächen berührt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie wird im Süden, Westen und Osten von landwirtschaftlichen umschlossen. Im Norden grenzt die Fläche an die vorhandene Bebauung an. Feldhecken sind in der näheren Umgebung vorhanden, grenzen aber nicht unmittelbar an.

Im Planungsgebiet sind störungsempfindliche sowie gefährdeten oder geschützten Tierarten vorhanden. Bei der Kartierung wurden 2 Feldlerchenpaare festgestellt (Möhrlein 2020), Darüber hinaus wurden auf der Eingriffsfläche keine störungsempfindlichen sowie gefährdeten oder geschützten - und Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Die Ackerfläche besitzt eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Auswirkungen: Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen und Lärm durch den Baubetrieb zu rechnen. Im Hinblick auf Lärm sind nur geringe nachteilige Auswirkungen durch eine etwas erhöhte Verkehrsbelastung durch die Erweiterung des Wohngebietes zu erwarten. Hierbei sind Auswirkungen auf die Avifauna durch Stör- oder Scheuchwirkung auf benachbarte Lebensräume denkbar. Eine Beunruhigung durch Lärm und Erschütterungen vor allem während der Bauphase ist aufgrund der Vorbelastung durch die Bahnlinie, Staatsstraße und die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- V1: Zeitliche Einschränkung des Beginns der Bauphase (Beräumung des Baufeldes, Erdbauarbeiten, Erdbewegungen - Aufschüttungen und Verfüllungen) außerhalb der Brutzeiten zwischen 28.02 und 01.09..
- V2: Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen während der Brutzeit, um die Ansiedlung und eine Nistplatzwahl zu verhindern (Zeitraum März bis August; Aufstellen von hohen senkrechten Strukturen (z.B. Baumaschinen), Dichte und flächige Beanspruchung mit Baubändern (nicht nur an den Randflächen), Gehölzanpflanzungen)

Die Flächeninanspruchnahme durch die Versiegelung durch Verkehrsflächen und die Wohnbebauung bewirkt einen gewissen Arealverlust für Tiere und Pflanzen. Das Wohngebiet steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung. Baubedingt erfolgen Bodenbewegungen und Oberflächen werden verändert. Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Oberboden wird abgetragen und zwischengelagert, was die natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Standortfunktion für die Landwirtschaft stark vermindert. Außerdem geht der ursprüngliche Boden als Lebensraum im Eingriffsgebiet verloren.

In der vorgesehenen Ausführung ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass die Umgebung durch Erholungsnutzung stärker frequentiert wird. Hierbei sind Auswirkungen auf die Avifauna durch Stör- oder Scheuchwirkung auf benachbarte Lebensräume denkbar.

Die Flächeninanspruchnahme bewirkt einen gewissen Arealverlust für Tiere und Pflanzen. Auf der bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche hat der Verlust jedoch keine größere Bedeutung, wenn die CEF Maßnahmen für die Feldlerchen (CEF 1 oder 2) eingehalten werden:

1. Ackerbrachen:

1 ha Ackerbrachen anlegen. Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen, Breite min. 10 m, kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung, Umsetzung in Teilflächen möglich - Mindestumfang der Teilflächen 0,2 ha. Bewirtschaftung der Flächen nur im ökologischen Landbau. Im Bereich der Maßnahmenflächen dürfen sich keine Gehölze im Abstand von 80 m befinden.

2. Erweiterter Saatreihenabstand:

1 ha Fläche mit doppelten Saatreihenabstand, Getreide, kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03 bis 1.7 eines Jahres. Umsetzung in Teilflächen möglich - Mindestumfang der Teilflächen 1 ha. Bewirtschaftung der Flächen nur im ökologischen Landbau. Es ist ein Fruchtwechsel in Rotation vorzusehen mit einer Brache im 2-jährigen Rhythmus. Im Bereich der Maßnahmenflächen dürfen sich keine Gehölze im Abstand von 80 m befinden.

Da Wintergetreide sehr schnell und dicht heranwächst, ist es für eventuelle Zweitbruten, die die Feldlerche jedoch zum Bestandserhalt benötigt, kaum geeignet. Es ist deshalb ein Mosaik von Sommer- und Wintergetreide auf der Fläche vorzusehen (Wintergetreide auf max. 50% der Fläche).

Um den Vögeln auch im Winter Nahrungsflächen zu bieten, ist ein Erhalt der Stoppelwirtschaft im Winterhalbjahr vorzusehen.

Die geplante Eingrünung wird einen wichtigen Rückzugsraum und eine Verbesserung der Biotopvernetzung in der intensiv genutzten Flur darstellen.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die naturschutzfachlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Schutzgut Wasser

Bestand: Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser oder Überschwemmungsbereiche. Es liegen keine Daten zum Grundwasserstand vor. Die Eingriffsfläche wird durch die geplante Wohnbebauung und durch die Anlage von Verkehrswegen zum Teil versiegelt. Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Wasser bei Starkregen zu rechnen.

Für das Schutzgut Wasser besitzt die Fläche, was Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung betrifft, aufgrund der fehlenden Versiegelung eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung wesentlich. Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Wasser bei Starkregen zu rechnen.

Stellplätze und sonstige Flächen werden wasserdurchlässig angelegt, somit wird die Versickerung von Regenwasser auf der Fläche erhöht. Positiv wirkt sich zudem die Ableitung des Oberflächenwassers über offene Gräben auf Starkregenereignisse aus. Zur Retention des Regenwassers wird ein offenes Regenrückhaltebecken (südlich Baugebiet) errichtet.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestand: Bodendenkmäler sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Für die Planungsfläche sind derzeit keine Altlasten bekannt. Es herrschen nur geringe anthropogene Bodenveränderungen vor.

Die Fläche besitzt für das Schutzgut Boden eine mittlere-geringe Bedeutung, da es sich um Böden mit natürlicher Ertragsfunktion und ohne Versiegelung aber unter Ackernutzung handelt.

Auswirkungen: Baubedingt erfolgen Bodenbewegungen und Versiegelungen. Oberboden wird dabei abgetragen und zwischengelagert. Durch den Maschineneinsatz kann Boden verdichtet werden. Es ist ein mittlerer Versiegelungsgrad mit einer von GRZ 0,35 vorgesehen. Die Fläche steht nicht mehr für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung. Evtl. kann ein geringer Schadstoffeintrag erfolgen.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG).

Ergebnis: Die Maßnahmen bedeuten für das Schutzgut Boden einen erheblichen Eingriff (mittlere Eingriffsschwere).

Schutzgut Klima/Luft

Bestand: Es sind keine Luftaustauschbahnen betroffen. Über der Freifläche selbst kann Kaltluft entstehen, die in die freie Landschaft abfließt. Durch die Straßen ist eine geringe Schadstoffbelastung vorhanden.

Die Fläche besitzt für das Schutzgut eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen: Die mögliche Kaltluftentstehung über der Freifläche wird durch die Überbebauung und Versiegelung verringert.

Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind aber keine großräumigen Auswirkungen zu erwarten. Die Luft wird während der Bauphase und durch das etwas erhöhte Verkehrsaufkommen leicht zusätzlich belastet.

Die Bepflanzung der Grünflächen in den Privatgärten und entlang der Außengrenzen mit Gehölzen wirkt in geringem Umfang kleinklimatisch ausgleichend.

Ergebnis: Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Planungsgebiet ist leicht nach Südwesten geneigt (449 m ü. NN Südwesten / 457 m ü. NN Nordosten). Im Westen verlaufen die Staatsstraße und die Bahnlinie (ca. 1,5 km). Im Norden schließt die Bebauung an. Die Planungsfläche ist ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Die umgebende landwirtschaftliche Flur wird intensiv genutzt und wird nur in Teilbereichen durch Gehölze gegliedert.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Die Fläche selbst besitzt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen: Durch die Wohnbebauung entsteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Überprägung der Landschaft. Durch die Lage in der ausgeräumten Landschaft zum Teil eine große Fernwirkung. Durch den Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und die umfangreiche Eingrünung erfolgt eine Auflockerung und Einbindung in die Landschaft.

Da sich die Fläche außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schlossberg“ befindet, wird der Blick vom Naturdenkmal aus in die Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die Fläche befindet sich außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schlossberg“ (Entfernung ca. 3,9 km).

Auswirkungen: Blickbeziehungen vom Kulm werden nicht erheblich beeinträchtigt. Es erfolgt auch keine Beeinträchtigung der Fernwirkung des Kulms im Wirkungsgefüge mit dem Umland.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen

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

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

4. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Zu den Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Umwandlung der als Acker genutzten Fläche zu einem Baugebiet sind Belastungen für die einschlägigen Schutzgüter nicht zu erwarten, mit Ausnahme des Schutzgutes Boden. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden ist mit mittel anzusetzen. Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	keine
Tiere und Pflanzen	keine
Wasser	keine
Boden	<u>mittel</u>
Klima/Luft	keine
Landschaftsbild	keine
Kultur- und Sachgüter	keine

6. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2009: Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009.

LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2015: Bayern Atlas: Geologische Karte von Bayern 1:500.000. URL: <http://geoportal.bayern.de/>

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

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013.

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

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

HUTZLER, MÖHRLEIN 2020: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BP „Lettenwiese Erweiterung II“

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