

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth
Bebauungsplan „Lettenwiese Erweiterung“
in Kastl



Begründung und Umweltbericht

Planfassung vom 14.02.2017

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Umweltbericht und Eingriffsregelung:

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

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Bedarfsnachweis	4
3. Beschreibung des Plangebietes	6
4. Geltungsbereich	7
5. Erschließung	7
6. Ausgleichsmaßnahmen	8
7. Änderungen im Flächennutzungsplan	8
8. Darstellungen im Plan	8

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG	9
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	9
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen	9
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	10
Schutzgut Mensch	10
Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
Schutzgut Wasser	12
Schutzgut Boden	12
Schutzgut Luft/Klima	13
Schutzgut Landschaftsbild	13
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
Wechselwirkungen	14
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	14
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	15
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	15
4.2.2 Interne Ausgleichsfläche	17

4.2.3 Externe Ausgleichsflächen	19
4.2.4 Übersicht Ausgleichsflächen	23
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	24
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	24
8. ZUSAMMENFASSUNG	25
9. LITERATURVERZEICHNIS	25

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 42 unbebauten Baugrundstücken aktuell lediglich 5 Grundstücke in gemeindlicher Hand. Die Gemeinde verfügt somit nur noch über sehr wenige freie Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos nicht verfügbar.

Der Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt gegenwärtig bei insgesamt 5 Gebäuden. Hierbei wurden aktuell 2 Gebäude bereits wieder an Privat veräußert und somit einer möglichst kurzfristigen Wiedernutzbarmachung zugeführt.

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 werden seitens der Gemeinde in Kürze 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 bestätigt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes soll der nach wie vor starken Nachfrage von Bauwerkern entsprechend Rechnung getragen werden.

Aufgrund schon sehr zahlreich vorliegender Reservierungen ist davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Nach dem Willen der Gemeinde Kastl wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der 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 Siedlungsentwicklung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft der Eingrünung des künftigen Ortsrandes.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Bebauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen 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. September 2013 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

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

2. Bedarfsnachweis

Die Entwicklung der Gemeinde Kastl ist in den letzten Jahren durchwegs positiv zu bewerten.

So hat sich die Einwohnerzahl, rückblickend, wie folgt verändert:

1.240 Einwohner	zum Stichtag 31.12.1987
1.385 Einwohner	zum Stichtag 31.12.2012
1.400 Einwohner	zum Stichtag 31.12.2014

Im Zeitraum 1987 – 2012 entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszunahme von 0,49 %.

Im zurückliegenden kürzeren Zeitraum von 2012 – 2014 bestätigte sich dieser Trend mit durchschnittlicher jährlicher Zunahme von 0,55 %.

Im Jahr 2002 wurden mit dem Baugebiet „Am Bühl“ im Jahr 2002 insgesamt 65 Parzellen ausgewiesen. Gegenwärtig sind nur noch 17 Grundstücke dieses Baugebietes unbebaut, wobei sich lediglich 3 dieser freien Bauplätze in verfügbarem Gemeindeeigentum befinden.

Das letzte Baugebiet wurde seitens der Gemeinde mit dem Baugebiet „Flurweg“ im Jahr 2013 mit insgesamt 8 Parzellen ausgewiesen. Gegenwärtig sind hier, mit Ausnahme eines Grundstücks, alle Grundstücke, mit entsprechendem Kaufzwang auferlegt, verkauft. 4 dieser 8 Parzellen sind bereits bebaut. Bei den verkauften Grundstücken stehen die entsprechenden Bauvorhaben in Kürze an.

Seit dem Jahr 2000 wurden innerhalb der Gemeinde Kastl 94 Neubauten von Wohnhäusern genehmigt und baulich realisiert.

Nennenswerte Leerstände im Gebäudebestand sind der Gemeinde gegenwärtig weder bekannt, noch sind solche gemeldet. Unabhängig davon hat die Gemeinde Kastl am 01.01.2010 ein kommunales Programm zur Förderung für den Erwerb von Altbauten aufgelegt. Unter Nutzung dieses Förderprogramms wurden kurzzeitig leerstehende private Objekte in der jüngeren Vergangenheit zügig an Privat für künftige Wohnnutzung veräußert.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen gegeben.

Ermittlung Wohnungsbedarf:

Zum Stichtag 31.12.2014 waren im Bestand

416 Wohngebäude
620 Wohnungen in Wohngebäuden

vorhanden.

Es ergeben sich damit im Schnitt

ca. 1,49 Wohnungen pro Wohngebäude
ca. 2,26 Einwohner pro Wohnung

Bei gleichbleibender Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,10 Einwohner pro Wohnung entstünde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 47 Wohnungen, bzw. ca. 39 Wohngebäuden (bei unverändert 1,49 Wohnungen pro Wohngebäude).

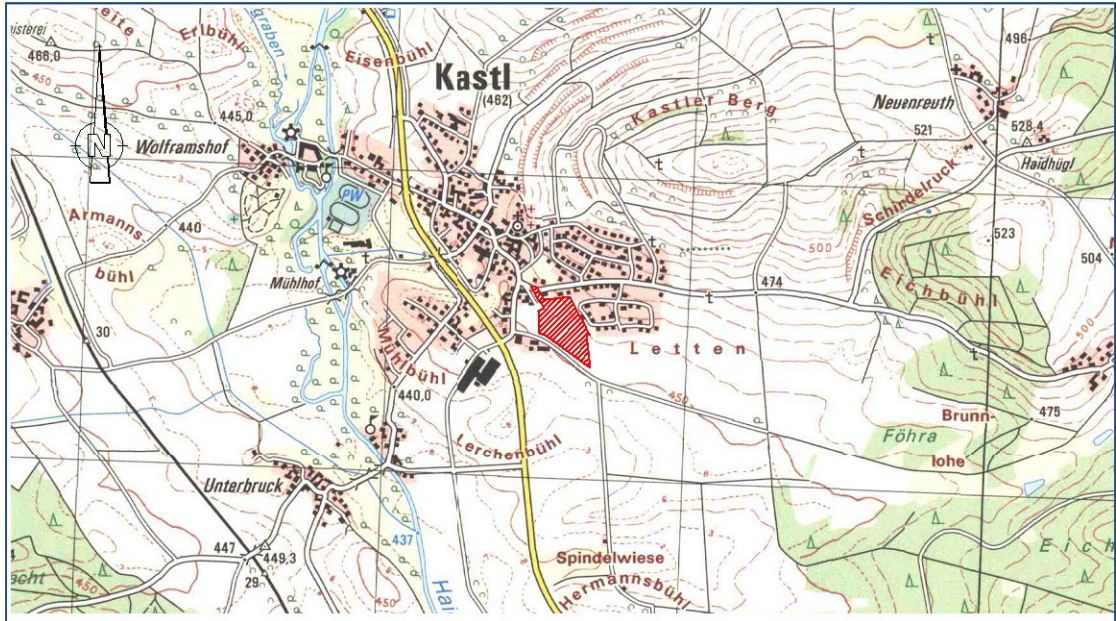
Demnach begründet sich ein Bedarf an 39 Wohngebäuden alleine durch den Auflockerungsbedarf.

Mit der Ausweisung von insgesamt 20 Parzellen trägt die Gemeinde Kastl diesem Umstand letztlich entsprechend Rechnung.

Die zu Grunde liegenden Ausgangsdaten entspringen der unter www.statistik.bayern.de bereit gestellten Veröffentlichung „Statistik kommunal 2015“, Bayerisches Landesamt für Statistik.

3. 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).



Auszug aus topographischer Karte, Bayer. Landesvermessungsamt, M = 1 : 25.000

Das Plangebiet selbst liegt im Süden von Kastl zwischen Hauptstraße im Westen und vorhandener Wohnbebauung des Baugebietes „Lettenwiese“.

Nördlich wird das Baugebiet von der Donatusstraße begrenzt. Im Süden von einem Nebenast der Hauptstraße.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine mäßig in südliche Richtung geneigte „schiefe Ebene.“ Die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen liegen nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 450,50 m ü. NN. im Süden und ca. 455,00 m ü. NN. im Norden.

Im Baugebiet sollen insgesamt 20 Parzellen mit Regelgrößen zwischen ca. 822 m² und ca. 982 m² entstehen. Einzelne Grundstücke liegen über 1.000 m². Die Durchschnittsgröße aller Parzellen beträgt 925 m². Die gewählten Grundstücksgrößen entspringen den Vorgaben der Gemeinde Kastl und stellen den i. d. R. seitens der Bauwerber in Kastl gewünschten Bedarf dar.

4. Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf Teilflächen der Flurnummern 808 und 809, Gemarkung Kastl und umschließt eine Gesamtfläche von 2,46 ha.

5. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die angrenzend vorhandene Donatusstraße und im Süden über die ebenfalls tangierende Hauptstraße.

Den getroffenen Festsetzungen entsprechend ist vorgesehen, das Baugebiet zunächst mit einer zwischen Donatus- und Hauptstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße A zu erschließen. Im Kern des Gebietes wird mit der Planstraße B, welche am Anfang und am Ende in die Planstraße A mündet ein innerer Ring geschlossen. Die Planstraßen erhalten eine Verkehrsraumbreite von 6,00 m.

An der süd-östlichen Ecke der Planstraße B erfolgt eine Weganbindung zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Lettenwiese“. Die Verkehrsraumbreite ist hier im Anfangsbereich mit 4,75 m vorgesehen, so dass die Erschließung der Parzelle 8 über diese Zuwegung möglich ist. Am östlichen Ende der Wegverbindung soll diese für den Fahrverkehr i. d. R. gesperrt bleiben.

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 über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle am vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser führt innerhalb der südlichen Planstraße B durch das Baugebiet. 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.

Für die erforderliche Retention der auf privaten Flächen anfallenden Regenwässer werden entsprechende Regenrückhaltesysteme notwendig. Die auf den privaten Flächen anfallenden Regenwässer sind zunächst auf den Privatflächen durch entsprechende Zisternen zurückzuhalten und können nur gedrosselt abgegeben werden.

Die Ableitung anfallender Straßenwässer erfolgt über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal. Auch hierbei sind vor endgültiger Ab- und Einleitung in die Vorflut entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z. B. RRB, Stauraumkanal, etc.) zu ergreifen.

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

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen liegen teilweise nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich aber im Eigentum der Gemeinde.

Für externe Ausgleichsmaßnahmen, wie diese im Umweltbericht beschrieben sind, werden gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB „sonstige geeignete Maßnahmen der Gemeinde zum Ausgleich“ in eigener Verantwortung getroffen.

7. Änderungen im Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zeitgleich die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren vorgenommen wird.

8. Darstellungen im Plan

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

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kastl soll ein neues Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die ca. 2,46 ha große Fläche liegt auf den Flurnummern 809 (T) und 808 (T) Gemarkung Kastl. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die dort überwiegend vorhandene landwirtschaftliche Fläche durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt. Vorgeesehen ist eine Bebauung mit bis zu drei Stockwerken mit einer Firsthöhe von max. 9,5 m. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt max. 0,35.



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

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

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

Entsprechend den Zielen des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord (Region 6; *RPV 2003/2014*) wird eine Siedlungstätigkeit in allen Teilräumen der Region positiv beurteilt, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind und sich auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert wird.

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

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

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

2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen

Naturraum

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

Lage und Bestand

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Kastl in einer Baulücke. Es grenzen Wohnbebauung, Ortsstraßen und Gewerbe sowie landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen an.

Die Planungsfläche selbst wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland und Pferdekoppel genutzt. Die Fläche ist leicht nach Süden geneigt und liegt auf einer Höhe von 450 bis 455 m üNN.

Geologie

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

Potenzielle natürliche Vegetation

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

Schutzgebiete

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

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

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

Schutzgut Mensch

Bestand: Die künftige Baufläche hat derzeit nur Bedeutung für die ortsgebundene Erholungsnutzung der angrenzenden Bebauung.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind. Durch die Straßen ist eine gewisse zusätzliche Lärmbelastung vorhanden.

Vorbelastungen sind außerdem westlich durch den Dachdeckerei- und Zimmereibetrieb sowie südlich durch den Agrarservicebetrieb gegeben. Durch die geringen Abstände zum Ein-/Ausfahrtsbereich und zu den Nebengebäuden des Agrarservicebetriebs werden nicht nur die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Wohngebiet, sondern nachts auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm überschritten.

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

An der westlichen und südlichen Seite wird zum Schutz vor Lärmbelastungen durch den Dachdeckerei- und Zimmereibetrieb sowie den Agrarservicebetrieb eine Lärmschutzwand bzw. ein Wall errichtet. Außerdem werden durch die Festsetzungen zur Orientierung von ruhebedürftigen Räumlichkeiten und zu bestimmten Schallschutzfenstern entsprechend der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.08.2016 erhebliche Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung ausgeschlossen. Besonders berücksichtigt wurde dabei die Weiternutzung der Nebengebäude an der Hauptstraße durch den Agrarservicebetrieb.

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

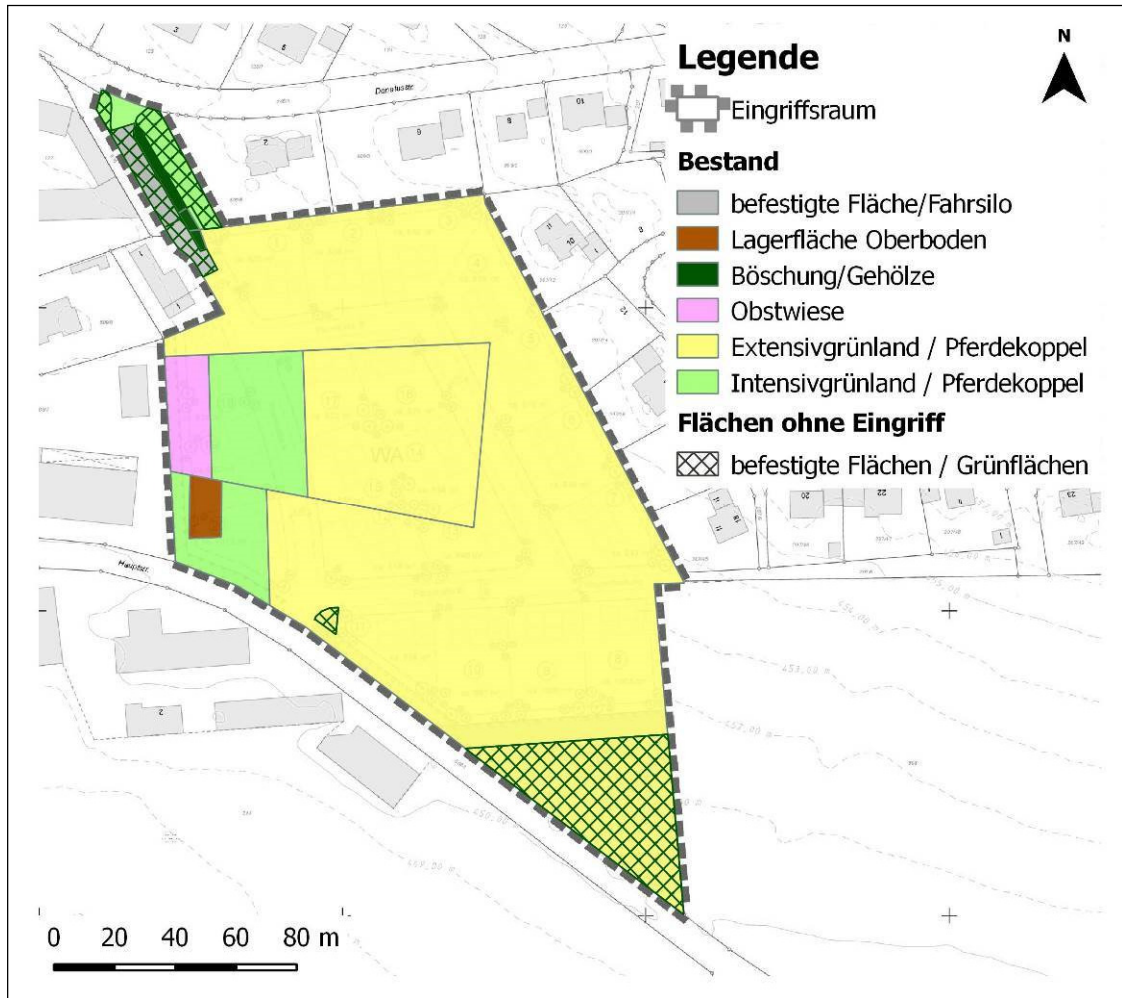


Abbildung: Bestand (Planungsgrundlage: Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes: Bebauungsplan)

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als mäßig extensives Grünland sowie als Pferdekoppel genutzt und ist relativ artenreich. Auf dem Großteil der Fläche sind neben den typischen Fettwiesenarten u.a. auch Ruchgras, Honiggras, Großer Wiesenknopf, Wiesen-Flockenblume, Schafgarbe, Spitzwegerich, Wiesen-Platterbse, Frauenmantel, Schlangen-Knöterich und Wiesen-Kümmel sowie vereinzelt Wiesen-Storchschnabel, Mädesüß und Margerite zu finden.

Im Westen ist eine junge Obstwiese angelegt. Es sind außerdem eine befestigte Zufahrt, ein Fahrsilo und ein Lagerfläche für Oberboden vorhanden. Am Silo befindet sich eine kleine Böschung mit Säumen, Steinblöcken und einzelnen Gehölzen (Birke, Esche, Kirsche). Im Süden verläuft ein nur temporär wasserführender Straßengraben.

Im Planungsgebiet sind keine störungsempfindlichen sowie keine gefährdeten oder geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die intensiver genutzten Grünlandbereiche und die befestigten bzw. als Lagerbereiche genutzten Flächen besitzen eine geringe, das extensiv genutzte/artenreiche Grünland und die Gehölze und Säume eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Auswirkungen: Der Eingriff bewirkt durch die Versiegelung von Boden, insbesondere des artenreichen Extensivgrünlands, einen Arealverlust für Tiere und Pflanzen. Bei den Gehöl-

zen und Saumstrukturen gehen strukturanreichernde Elemente verloren. Auf den bestehenden intensiv genutzten und befestigten Flächen hat der Verlust jedoch keine größere Bedeutung für das Schutzgut.

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

Einfriedungen sind mit 30 cm hohen Sockel und als Mauern zulässig, was die Durchgängigkeit für bestimmte Tierarten einschränkt.

Der nicht vermeidbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Privatgärten können sich je nach Gestaltung auch positiv auf das Lebensraumangebot auswirken. Insbesondere die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen tragen zu einer Aufwertung der Fläche bei.

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

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei Extensivgrünland, Gehölzen und Säumen als mittel; in den Teilbereichen mit Intensivgrünland und befestigten Flächen als gering zu betrachten.

Schutzgut Wasser

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

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung (Grundflächenzahl max. 0,35) kommt es also zu einem Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden nicht möglich. Das Niederschlagswasser von privaten Flächen darf nur gedrosselt abgegeben werden. Straßenwässer sollen über Rückhaltemaßnahmen in den Regenwasserkanal geleitet werden. Der Vorfluter wird so durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss leicht belastet.

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

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

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

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

Schutzgut Boden

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

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

Auswirkungen: Baubedingt erfolgen Bodenbewegungen und Oberflächen werden verändert. Oberboden wird abgetragen und zwischengelagert. Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang sind nicht erforderlich. Auffüllungen werden auf 1 m begrenzt. Im neuen Wohngebiet ist ein gewisser Versiegelungsgrad (GRZ max. 0,35) durch Gebäude und Verkehrsflächen geplant, was im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen ist. Das Wohngebiet sowie die notwendigen Ausgleichsflächen stehen nicht mehr für eine (intensive) landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG). Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

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

Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Planungsgebiet ist fast vollständig von Wohnbebauung, Gewerbebebauung und Lagergebäuden umgeben. Die landwirtschaftliche genutzte Flur wird nur von wenigen Strukturen und die Pferdekoppel gegliedert. Die artenreiche Wiese besitzt einen gewissen Wert für das Landschaftsbild. Die Ortsrandeingrünung ist nur teilweise gut ausgebildet.

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

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

Auswirkungen: Die Fläche liegt in einer Lücke des Ortsrands, so dass durch die Bebauung nur eine geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht. Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern beträgt 1,1 m.

Die geplante Eingrünung schafft einen grünen Ortsrand und mindert so die Beeinträchtigungen.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die Eingrünung vermindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

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

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

Ergebnis: Es sind keine 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 neuen Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die meisten Schutzgüter vermutlich in ähnlicher Weise betroffen, jedoch spricht insbesondere die Lage in einer Lücke des Siedlungsrandes für diesen Standort.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Die randliche Eingrünung im Süden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Form von Hecken wertet die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Klima auf und verringert die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
- Eine Verringerung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die gedrosselte Ableitung des Regenwassers erreicht. Dachbedeckungen bei entsprechenden Metallen erfolgen nur mit auswaschungssicherer Beschichtung.
- Um Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu minimieren werden Auffüllungen auf 1 m begrenzt
- Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern beträgt 1,1 m.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund der angrenzenden Betriebe zu vermeiden, werden folgenden Festsetzungen getroffen (von einer Weiternutzung der Nebengebäude an der Hauptstraße durch den Agrarservicebetrieb wird ausgegangen):

- Lärmschutzwand an der westlichen und südwestlichen Seite (Parzellen 11 und 18-20)
- Lärmschutzwall entlang der südlichen Seite (Parzellen 8-10)
- Festsetzungen zur Orientierung von ruhebedürftigen Räumlichkeiten bzw. Festsetzungen zu Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen (Parzellen 8-12 und 18-20)

Hinweise im Bebauungsplan:

- Auch die Bepflanzung innerhalb privater Flächen/Gärten soll möglichst mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen erfolgen.
- Stellplätze und befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Der belebte Oberboden wird in nutzbarem Zustand erhalten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

Mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,35 sind die Flächen dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen ohne Eingriff sind die bereits befestigten/versiegelten Bereiche sowie geplante Grünflächen ohne Lärmschutzeinrichtungen.

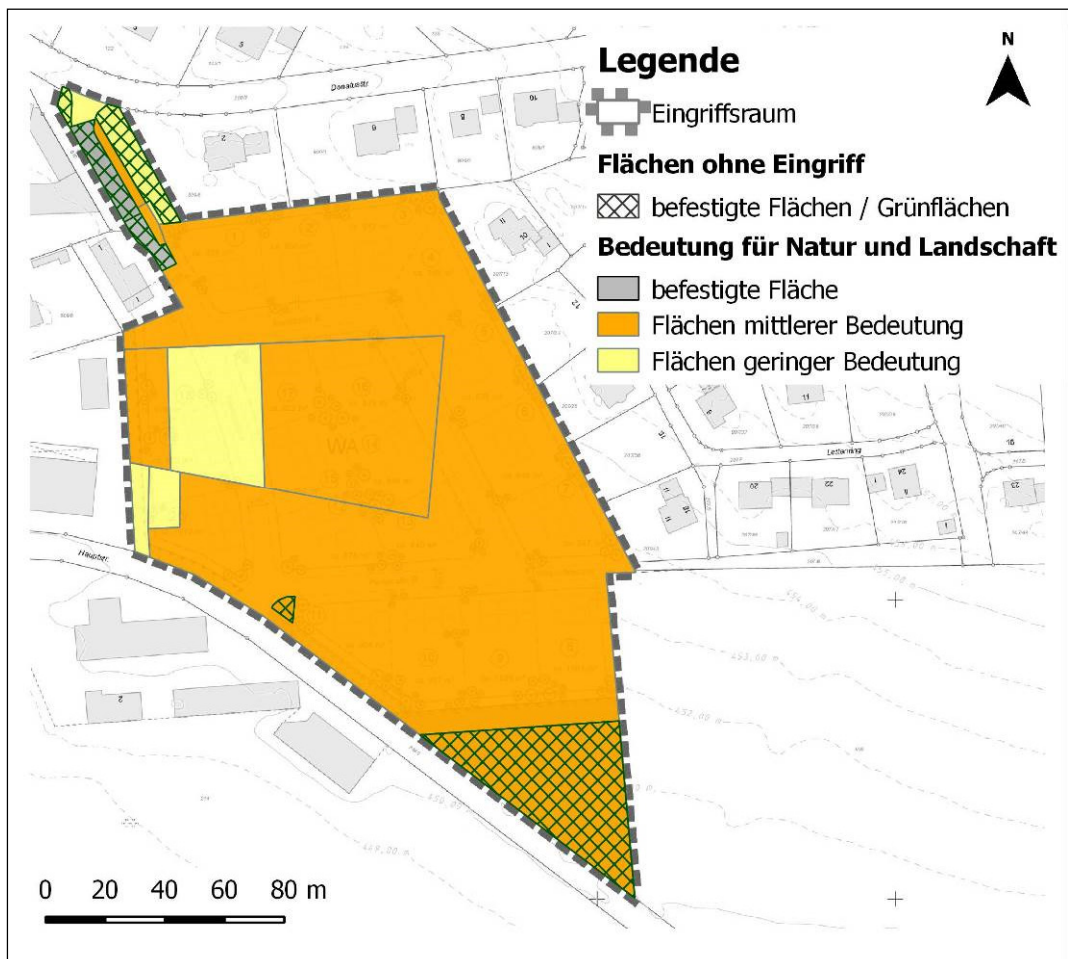


Abbildung: Darstellung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Planungsgrundlage: Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes: Bebauungsplan)

Gesamtfläche Geltungsbereich	24.549 m ²
<i>Abzüglich Flächen ohne Eingriff:</i>	
Befestigte/versiegelte Flächen	340 m ²
G geplante Grünflächen	2.397 m ²
<hr/>	
Summe	2.737 m ²
Eingriffsrelevante Fläche	21.812 m²

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,2 – 0,5)

Das intensiv genutzte Grünland und die Lagerfläche werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Als Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 0,3 festgelegt.

Lagerfläche	210 m ²
Intensivgrünland	2.318 m ²
<hr/>	
Summe Flächen geringer Bedeutung	2.528 m²

Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,5 – 0,8)

Die Gehölze, das artenreiche Extensivgrünland, die Obstwiese und Gehölze mit Säumen auf Böschungen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Hierfür wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Ausgleichsfaktor 0,6 festgelegt.

Gehölze/Brachflächen	145 m ²
Extensivgrünland	18.587 m ²
Obstwiese	552 m ²
<hr/>	
Summe Flächen mittlerer Bedeutung	19.284 m²

Tabelle: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Typ B „niedriger-mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“	Fläche [m ²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
<i>Flächen geringer Bedeutung</i>			
		0,2 – 0,5	
Intensivgrünland	2.318	0,3	695
Lagerfläche	210	0,3	63
<i>Flächen mittlerer Bedeutung</i>			
		0,5 – 0,8	
Gehölze/Brachflächen	145	0,6	87
Extensivgrünland	18.587	0,6	11.152
Obstwiese	552	0,6	331
<i>Flächen hoher Bedeutung</i>			
./		1,0 – (3,0)	
Ausgleichsbedarf für überbaubare Flächen			12.329

4.2.2 Interne Ausgleichsfläche

Auf der Flurnummer 809 (T) Gemarkung Kastl wird eine zusätzliche Eingrünung von 1.990 m² mit einer lockeren Gehölzreihe sowie Säumen und Extensivgrünland geschaffen. Diese ist für die Herstellung von Ausgleichmaßnahmen gut geeignet, da so gleichzeitig eine zusätzliche Eingrünung am Rand des Gebietes erfolgt.

Naturraum: 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“

Bestand/Nutzung: Extensivgrünland

Schutz, Biotopkartierung: ./.

Entwicklungsziel:

Strukturanreicherung, Ortsrandeingrünung, weitere Extensivierung abgestimmt auf Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeitraum 5-8 Jahre)

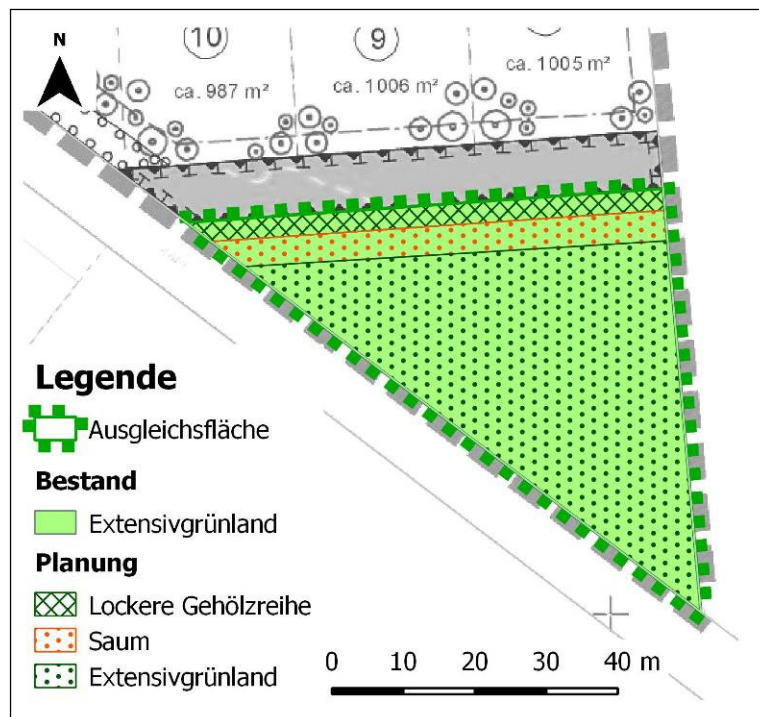


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

Planung:

Einzelgehölze

- Lockere Reihe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und 3 Bäumen 1. und 2. Ordnung entlang des Nordrandes (Länge 67 m)
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter)
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze, ein abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher ist möglich

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

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

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

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

Bäume 1. Ordnung

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

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

Saum

- 5 m breiten Saum im Norden als Brachestreifen belassen, Mahd alle 1-3 Jahre, Gehölzsukzession auch in nördlicher Gehölzreihe regelmäßig entfernen, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 1 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken oder Starkholz

Extensivgrünland

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;
- Anpassung des Mahdtermins zur Förderung des Tagfalters Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: 1. Mahd vor dem 01.06., 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), ggf. Anpassung der Mahdtermine in Absprache mit der uNB)

Gesamtfläche: 30.387 m²

Aufwertbare Fläche: 1.990 m²

Aufwertungsfaktor: 0,8

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):
1.990 m² x 0,8 = **1.592 m²**

4.2.3 Externe Ausgleichsflächen

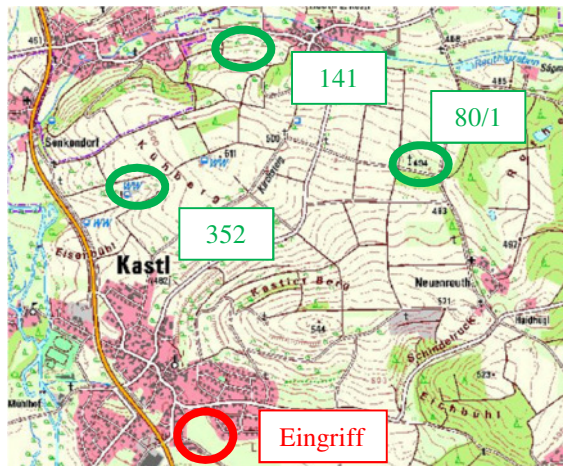


Abbildung: Lage der Ausgleichsflächen in der TK 25 (nicht maßstäblich, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Außerdem wird eine Fläche von 10.737 m² auf den Fl.-Nrn. 141 und 80/1 Gemarkung Reuth sowie 352 Gemarkung Kastl als Ausgleichsflächen bereitgestellt. Diese sind für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet, da die Flächen teils nicht optimal für die Landwirtschaft nutzbar sind (hängig, relativ kleine Flächen) und ein Aufwertungsfaktor von 1 möglich ist, wodurch der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

Schutz: %

Naturraum: 070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“

Fl.-Nr. 141 Gemarkung Reuth

Bestand/Nutzung: Gehölze (nicht aufwertbar), Intensivgrünland

Biotopkartierung: Nr. 6137-0119-4/5 „Strauch-, Baumhecken auf Feldranken, Böschungen“ (südl. Teilfläche 4 nicht mehr vorhanden)

Entwicklungsziel: Wäldchen mit Mantel und Saumstrukturen (Entwicklungszeitraum mind. 15-20 Jahre)

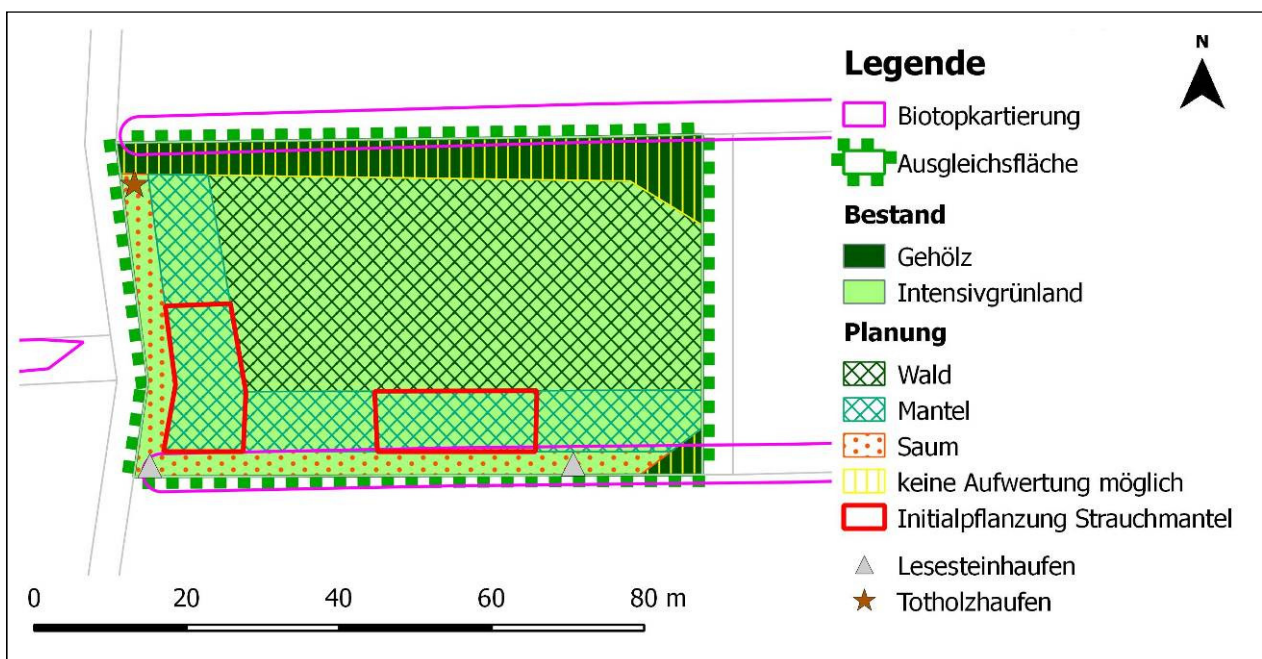


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

Planung:

Vorarbeiten

- Fläche ackern und eineggen

Wäldchen

- Entwicklung eines Wäldchens durch Sukzession von ca. 1.700 m², ggf. Wildschutzzaun anbringen
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze

Strauchmantel

- Initialpflanzung des Strauchmantels von 2x 20 m Länge (Arten siehe Kapitel 4.2.2)
- Eine Reihe innen jeweils 50 % Bäume 1. und 2. Ordnung verschiedener Arten, Pflanzabstand 3 m, Abstand zu Strauchreihen 1,5 m
- Daran anschließend Anlage von 3 Reihen Sträuchern, Pflanzung in einer versetzten Reihe, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab Verlusten über 20 % ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze

Saum

- 3 m breiten Saum nach Süden und Westen belassen (Länge ca. 105 m), Gehölzsukzession im Saum und auch in den gebuchteten Bereichen des Strauchmantels regelmäßig entfernen und ordnungsgemäß entsorgen, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 1 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken oder Starkholz

Gesamtfläche: 3.290 m²
Aufwertbare Fläche: 2.980 m² (ohne Gehölze)

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche):
2.980 m² x 1,0 = **2.980 m²**

Fl.-Nr. 352 (T) Gemarkung Kastl

Bestand/Nutzung: Teilweise Ranken mit Gehölzen (nicht aufwertbar), Acker
Biotopkartierung: 6137-119-18: Ranken mit Hecke
Entwicklungsziel: Strukturreiche Landschaft mit Extensivgrünland und Wildacker (Entwicklungszeitraum mind. 5-8 Jahre)

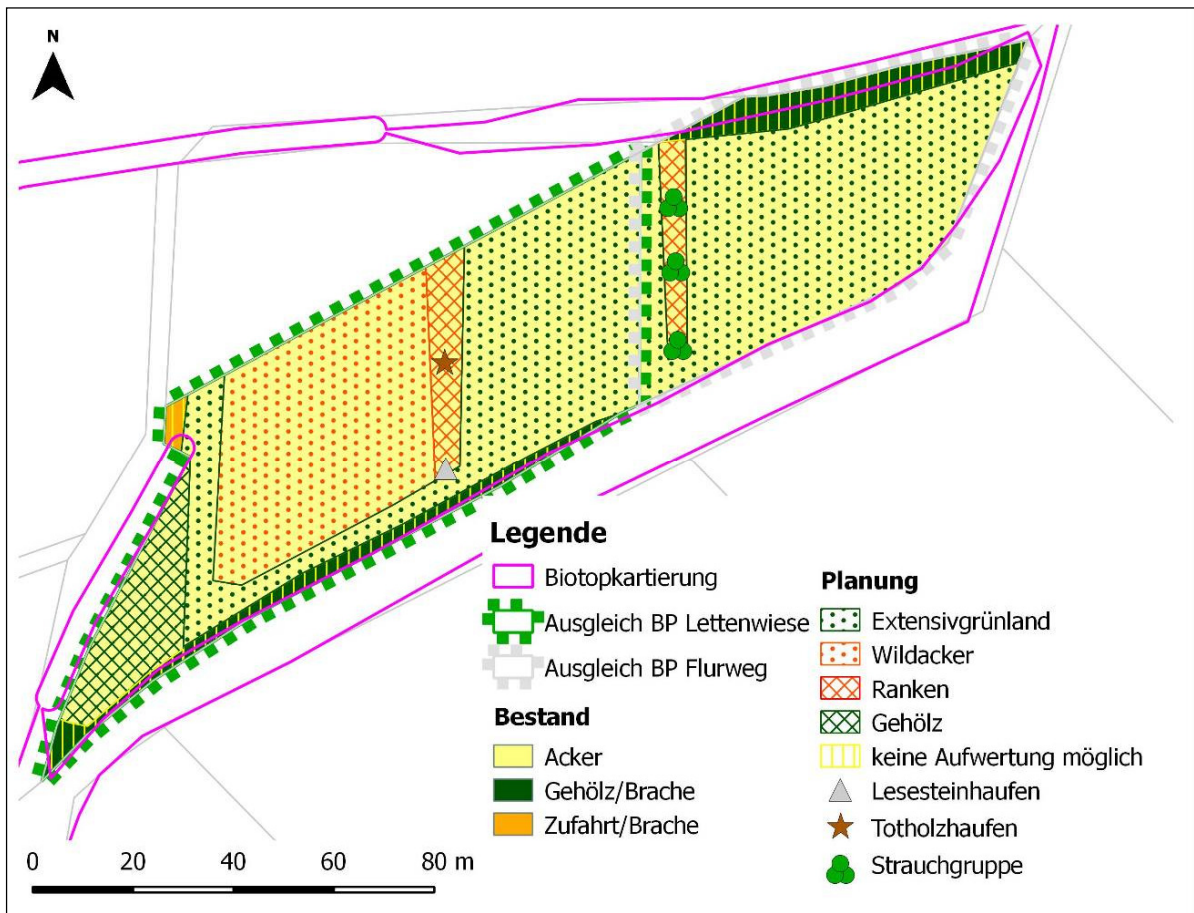


Abb. Planung der Ausgleichsfläche

Planung (Anpassung der Planung von BP „Flurweg“ in Abstimmung mit der uNB):

Ranken

- Aufschüttung von zwei Ranken (westlicher im Mittel 5 m, östlicher 3 m breit)
- Auf dem westlichen Ranken werden ein Totholz- und ein Lesesteinhaufen errichtet

Extensivgrünland

Auf der östlichen und mittleren Fläche extensives Grünland entwickeln; Ansaat mit Roggen/Hafer im ersten Jahr (Reihenabstand 20 cm); anschließend Selbstbegrünung und 1. Mahd ab 1. Juni und 2. Mahd im September über 3 Jahre (nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf einmalige Mahd), ordnungsgemäße Entsorgung des Mähgutes, keine Düngung oder Herbizide; alternativ Ansaat mit Grasmischung (siehe Artenliste)

Artenliste Ansaat

Blumen 50%		%	Blumen 50%		%
Achillea millefolium	Schafgarbe	1,00	Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf	1,00
Anthemis arvensis	Acker-Hundskamille	2,00	Rumex acetosa	Großer Sauerampfer	1,00
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10	Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,50
Campanula rotundifolia	Rundblätt. Glockenblume	0,20	Silene dioica	Rote Lichtnelke	2,00
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	1,50	Silene flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke	1,50
Centaurea cyanus	Kornblume	3,00	Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	2,00
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume	2,50	Tragopogon pratense	Wiesenbocksbart	2,50
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00	Vicia cracca	Vogelwicke	0,50
Daucus carota	Wilde Möhre	2,00			39,00
Galium album	Wiesen-Labkraut	2,00			
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,50	Gräser 50%		
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,50	Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,50	Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	1,50	Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras	4,00
Leucanthemum ircut./vul.	Wiesen-Margerite	4,50	Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Lotus corniculatus	Hornschothenklee	1,50	Briza media	Zittergras	3,00

Medicago lupulina	Gelbklees	1,50	Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00	Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	9,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,00	Festuca nigrescens (rubra)	Horst-Rotschwingel	10,00
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,70	Festuca pratensis	Wiesenschwingel	3,00
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	2,00	Helictotrichon pubescens	Flaumhafer	2,00
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	1,00	Poa pratensis	Wiesenrispe	5,00
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	0,50	Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00
					50,00

Wildacker

- Westliche Fläche als Wildacker jährlich im Frühjahr bis spätestens 20.04. umbrechen
- Grünweg auf Südseite des Wildackers von ca. 5 m Breite anlegen, gleiche Bewirtschaftung wie Grünland

Gehölze

- Pflanzung von drei Strauchgruppen mit jeweils 7 Sträuchern am westlichen Ranken (z.B. Schlehe, Wildrose, Weißdorn, siehe Kapitel 4.2.2; in Gruppen einer Art zu mind. 3 Stück); übrige Bereiche als Brache belassen, Mahd soweit Gehölzsukzession eintritt
- Anlage einer Gehölzgruppe in der südwestlichen Ecke von ca. 400 m² aus Sträuchern mit 3 Bäumen 1. und 2. Ordnung (Arten siehe Kapitel 4.2.2)
- Pflanzung in einer versetzten Reihe, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück, Pflanzabstand Bäume 3 m, Abstand zur Grenze mind. 2 m
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Forstzaun
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab Verlusten über 20 % ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze

Gesamtfläche:	8.555 m ²
Aufwertbare Fläche:	7.800 m ² (ohne Gehölze)
Bereits verwendet für BP Flurweg:	2.821 m ²
<i>Übrige aufwertbare Fläche:</i>	<i>4.979 m²</i>

Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche): 4.979 m² x 1,0 = **4.979 m²**

Fl.-Nr. 80/1 (T) Gemarkung Reuth

Bestand/Nutzung: Mäßig artenreiches Intensivgrünland

Biotopkartierung: \.

Entwicklungsziel: Extensivwiese mit Gehölzen
(Entwicklungszeitraum mind. 5 Jahre)

Planung:

Extensivgrünland

- Extensive Heuwiese mit 2-maliger Mahd ab 15.6., keine Düngung oder Herbizide

Saum

- 3-5 m breiten Saum um seitliche Gehölze belassen, Mahd alle 3 Jahre oder Gehölzsukzession auch in gebuchteten Bereichen des Strauchmantels regelmäßig entfernen, ordnungsgemäß entsorgen, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 2 Lesesteinhaufen

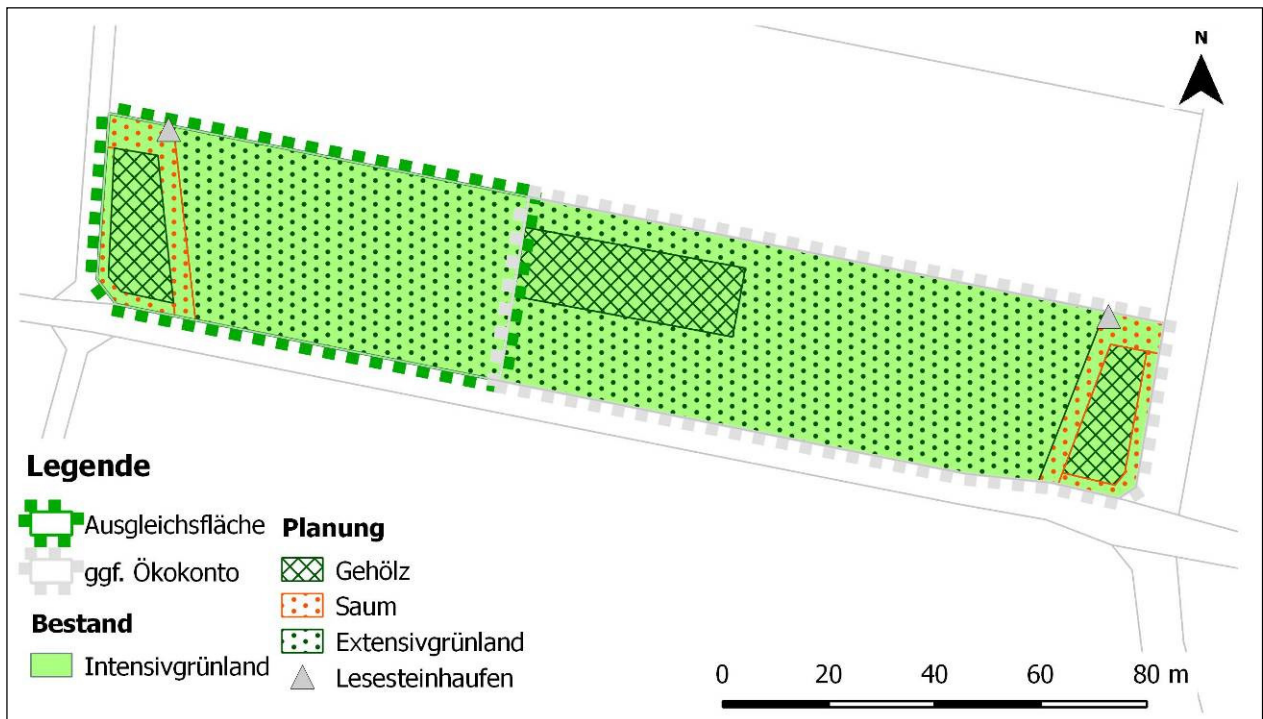


Abb. Planung der Ausgleichsfläche

Gehölze

- An West- und Ostseite jeweils eine 5-reihige Strauchhecke mit jeweils 3 Laubbäumen als Überhälter, an Südseite breiter werdend
- In der Mitte im Nordteil der Wiese ein kleines Feldgebüsch/Feldgehölz mit 3 Laubbäumen von ca. 550 m²
- Pflanzung der Gehölze in versetzten Reihen, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück, Pflanzabstand zu Bäumen 3 m; im Norden 5 m sonst mind. 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze als Saum entwickeln (Arten siehe Kapitel 4.2.2)
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Forstzaun
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab Verlusten über 20 % ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze

Gesamtfläche: 7.036 m²
 Aufwertbare Fläche: 7.036 m²
 Erforderliche Fläche: 2.778 m²
 Fläche für künftige Maßnahmen (ggf. Ökokonto) 4.258 m²
 Aufwertungsfaktor: 1,0

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche): 2.778 m² x 1,0 = **2.778 m²**

4.2.4 Übersicht Ausgleichsflächen

Fl.-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Anrechenbare Fläche
809 (T)	Kastl	Wird in Kürze von der Gde. Kastl erworben	1.592
141	Reuth	Gde. Kastl	2.980
352 (T)	Kastl	Gde. Kastl	4.979
80/1 (T)	Reuth	Gde. Kastl	2.778
Summe			12.329

Dem Ausgleichsbedarf von **12.329 m²** steht eine Ausgleichsfläche von **12.329 m²** gegenüber. Mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die übrige Fläche von 4.258 m² der Fl.-Nr. 80/1 Gemarkung Kastl kann ggf. bei Umsetzung in das Ökokonto aufgenommen werden.

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

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Die Artenzusammensetzung und räumliche Anordnung kann unter Beibehaltung der Anzahl der Gehölze und Bäume in Abstimmung mit der uNB verändert werden. Das Erreichen der Entwicklungsziele (siehe Entwicklungszeiträume) muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Für die Grünland- und Ackerflächen ist eine Bewirtschaftungsvereinbarung entsprechend der Pflegebeschreibung abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Kastl befinden, müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine notarielle Grundbucheintragung als „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Nach einer Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten wurde das Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Kastl als geeignet für die große Nachfrage an Wohnbauflächen ausgewählt. Die Gemeinde Kastl besitzt keine freien Baugrundstücke und die in privater Hand stehen fast ausnahmslos nicht zur Verfügung, so dass keine alternativen Standorte ermittelt werden konnten. Berücksichtigt wurde dabei insbesondere, dass die Flächen in Kürze durch die Gemeinde erworben werden und dadurch eine zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige möglich ist.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

In mehreren Gesprächen wurde speziell die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bereitstellung notwendiger Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Umwandlung von überwiegend extensiven, eher artenreichen Grünlands zu einem Allgemeinen Wohngebiet von 2,46 ha sind Belastungen für die einschlägigen Schutzgüter zu erwarten. Die Betroffenheit der Schutzgüter bewegt sich von gering bis mittel und ergibt sich für die meisten insbesondere durch die unvermeidbare Versiegelung.

Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 12.329 m² erforderlich, der durch interne und externe Ausgleichsflächen geschaffen wird. Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

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

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

9. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2015: Bayern Atlas: Geologische Karte von Bayern 1:500.000. URL: <http://geoportal.bayern.de/> → Bayernatlas (05.09.16).

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 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.

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

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