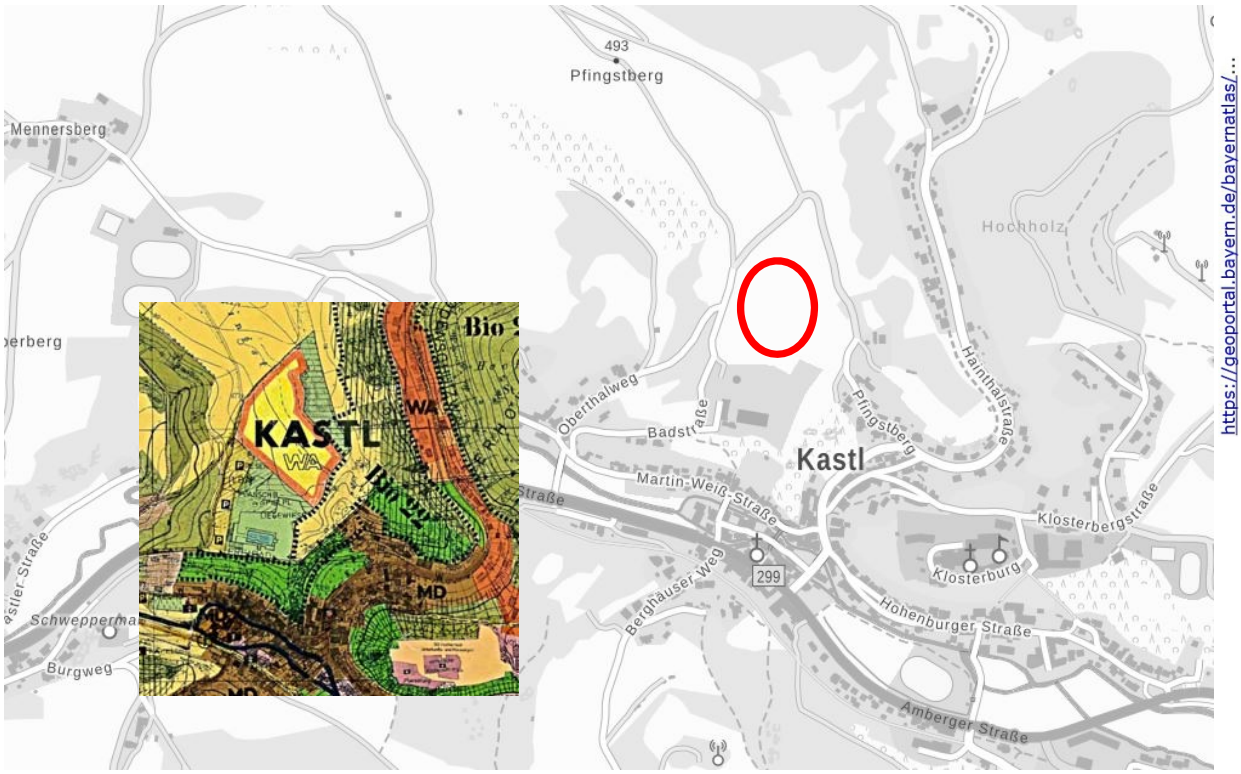
Markt Kastl

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
9. ÄNDERUNG

Sondergebiet

„Campingpark und Zelthotel Kastl“
der Fam. Hüsgen



Endfassung vom 10. Sept. 2020 – Textteil

Redaktionelle Änderungen bis / Stand vom 09.09.2020

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 07819-640

Gliederung

1. Verfahrensvermerk 4

2. Begründung 5
2.1 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren 5
2.2 Lage und Nutzungen, Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation, Alternativen 7
2.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans 9
2.4 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet 10
2.5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 11
2.6 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung 12
2.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 12
2.8 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 12
2.9 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 12
2.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 12
2.11 Anhang 13

3. Umweltbericht 15
3.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 15
3.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 15
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 15
Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) 17
Schutzgebiete, Biotopkartierung 19
Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach 22
3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 23
3.4 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter 23
3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 23
3.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen 23
3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 24
3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
3.10 Referenzliste der Quellen 25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs bis Aug. 2020 5
Abbildung 2: Flurnummern des Geltungsbereichs ab Aug. 2020 6
Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Kastl - Ausschnitt mit Darstellung des geplanten Sondergebietes (rote Umrandung) 7
Abbildung 4: Vorhandener Camping- und Zeltplatz 9
Abbildung 5: Zufahrt nördlich des Freibads 9
Abbildung 6: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Ausschnitt aus der Zielkarte 3: Landschaft und Erholung 18
Abbildung 7: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung 18
Abbildung 8: Kartenausschnitt mit Schutzgebieten 19
Abbildung 9: Geltungsbereich mit Biotopen der Biotopkartierung 19
Abbildung 10: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Amberg-Sulzbach – Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes 22

Datei: 09__10_FNP-Begründung_mit_Umweltbericht_10Sep2020.docx

1. Verfahrensvermerk

Vollständiger Verfahrensvermerk siehe Planteil.

Ausgefertigt

Kastl, den ..... (Markt Kastl)
(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Stefan Braun

2. Begründung

2.1 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Bauleitplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Der Gemeinderat des Marktes Kastl hat am 05.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Gebiet nördlich des Freibads Kastl aufzustellen und den am 24.09.1982 wirksam gewordenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zu ändern (siehe Verfahrensvermerk auf den Planteilen der Endfassungen). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2019.

Der räumliche **Geltungsbereich** des verbindlichen Bauleitplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 30.700 m² (ca. 3,1 ha).
Er umfasst (Stand bis August 2020) Flurnummer 364/2, sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 362 und 364 der Gemarkung Kastl; im August 2020 erfolgte eine Änderung der Angaben im Liegenschaftskataster[1] (siehe nächste Seite).
Nördlich und westlich an den Geltungsbereich grenzt Flurstück-Nr. 365 (Wirtschaftsweg) und 370 (Wirtschaftsweg) an, östlich grenzt das Flurstück mit der Nr. 861 an, südlich und westlich grenzen Teilflächen der Flurstücke Nr. 362 und 364 an.

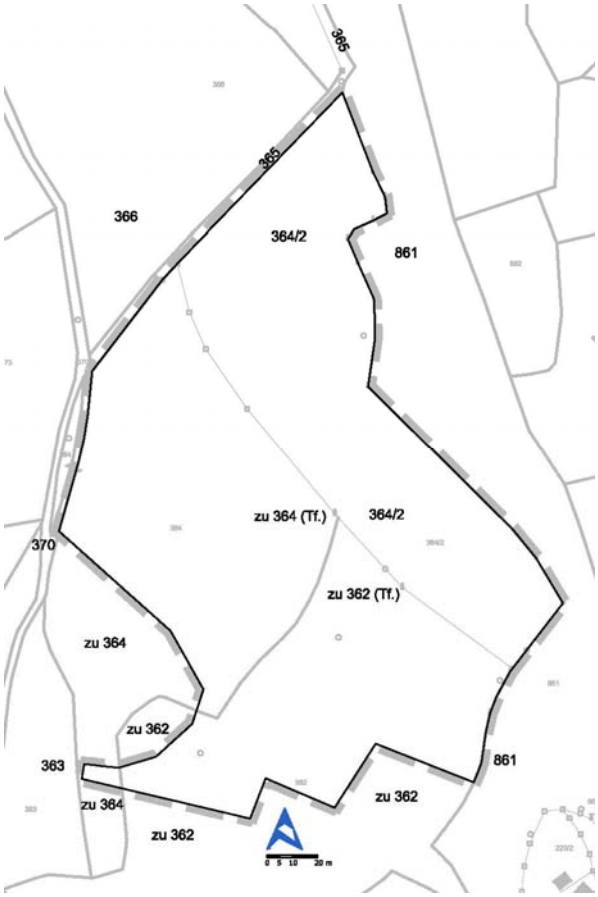


Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs bis Aug. 2020

[1] Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg „Änderung der Angaben im Liegenschaftskataster“ – mit Schreiben vom 27. Aug. 2020 - Z.: Antrag 2449/2020 - mit den Anlagen Fortführungsnachweise 75301, 75302, 75303, 75304 und 75305, Gemarkung Kastl, Markt Kastl

„Bei den Flurstücken 364, 364/2 und 362 existieren noch Grenzverläufe mit unsicheren Maßzahlen aus dem 19. Jht. … Erst mit einer Vermessung dieser Grenzverläufe erhält man zentimetergenaue und rechtsverbindliche Grenzen“[2].

Ab August 2020 (Änderung der Angaben im Liegenschafts-kataster[3]) umfasst der Geltungsbereich die Flurnummern 362/2, 364, 364/2, 364/3 und 364/5 der Gemarkung Kastl; nördlich und westlich an den Geltungsbereich grenzt Flurstück-Nr. 365 (im Wesentlichen Wirt-schaftsweg) und 370 (Wirtschaftsweg / Hecke) an, östlich grenzt das Flurstück mit der Nr. 861, sowie 861/11 an, südlich und westlich grenzen die Flurstücke Nr. 362, 362/1, 364/6 und 364/4 an.

Die Änderungen konnten nicht exakt in den Bebauungsplan übernommen werden, da dem Planer keine digitale Abgrenzung vorlag. Die Fläche (der Geltungsbereich) bleibt (wie die angrenzenden Flächen) im Eigentum des Marktes Kastl und soll auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrags genutzt werden.

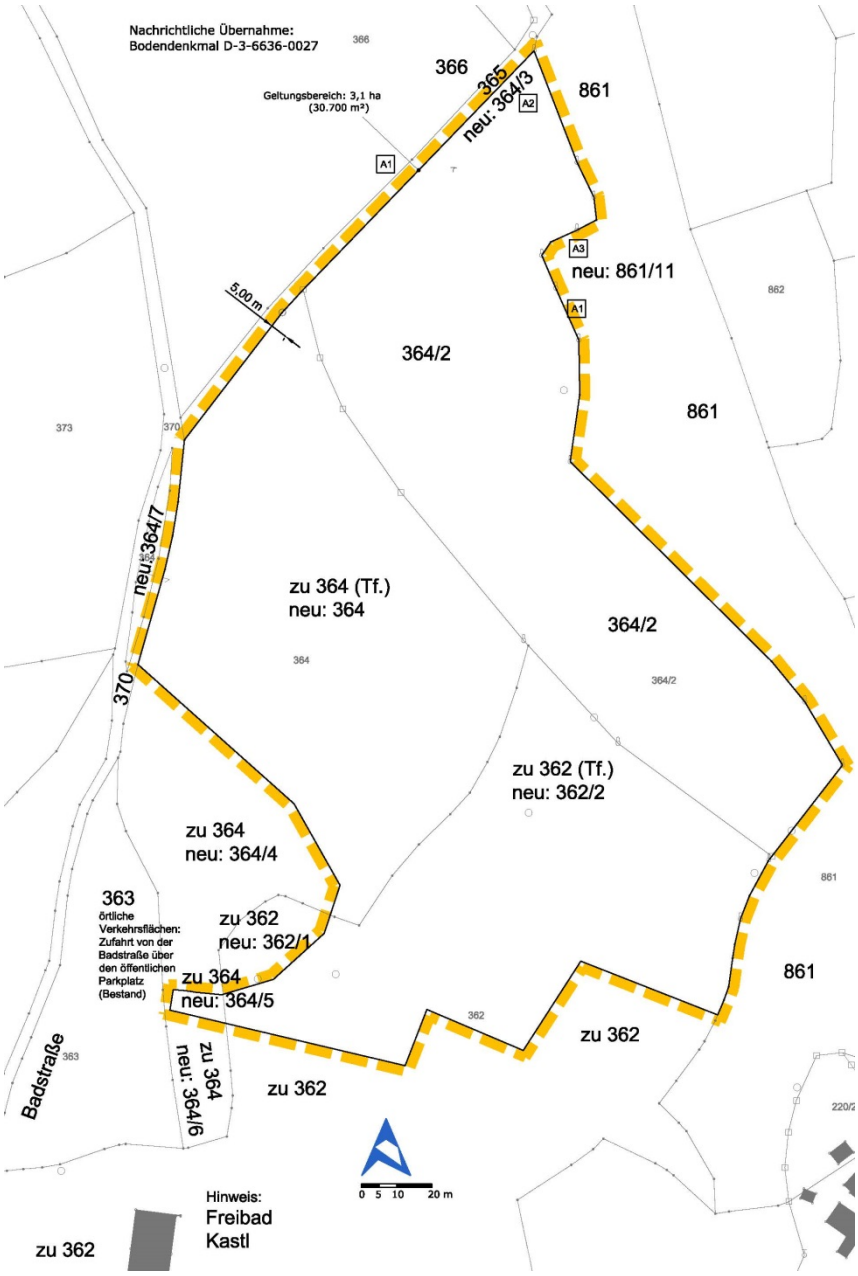


Abbildung 2: Flurnummern des Geltungsbereichs ab Aug. 2020

[2] Stellungnahme des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 09.06.2020

[3] Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg „Änderung der Angaben im Liegenschaftskataster“ – mit Schreiben vom 27. Aug. 2020 - Z.: Antrag 2449/2020 - mit den Anlagen Fortführungsnachweise 75301, 75302, 75303, 75304 und 75305, Gemarkung Kastl, Markt Kastl

2.2 Lage und Nutzungen, Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation, Alternativen

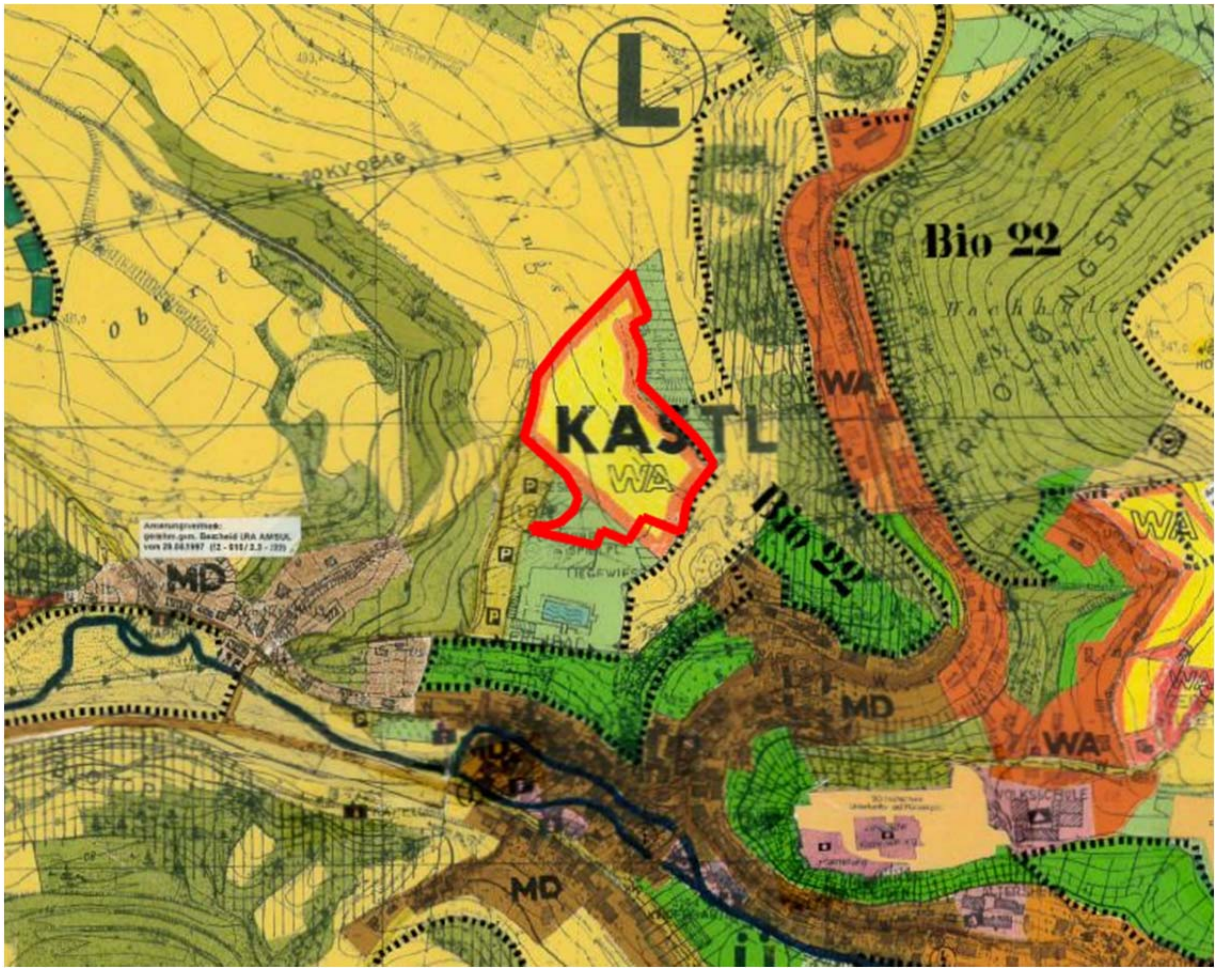


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Kastl - Ausschnitt mit Darstellung des geplanten Sondergebietes (rote Umrandung)

Der Änderungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**[4] (FNP/LP) als „**WA geplant**" (gelb mit orangeroter Umrandung) und **„Grünfläche"** dargestellt (vorhandener Zeltplatz im Anschluss an das Freibad).
Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung des als „WA geplant" dargestellten Bereiches als WA angestrebt (Sitzung vom 20.02.1997), jedoch ist diese nicht wirksam geworden. Somit ist die dargestellt Fläche „WA geplant" in Bezug auf den wirksamen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft" zu werten.

Auf angrenzenden Flächen sind zusätzlich dargestellt:
„Flächen für die Landwirtschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB - hellgelbe Flächenschraffur)
„Grünfläche (z. T. Freibad)" (hellgrüne Flächenschraffur)
„Öffentlicher Parkplatz" (hellbraune Flächenschraffur)
„Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet" (Symbol „L" und Linie aus dicken grünen Blöcken)
„Abgrenzung Gebiet Bio 22" (schwarz gestrichelte Linie)

[4] Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Kastl, beschlossen am 04.03.1982, wirksam geworden am 24.09.1982

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt nördlich des Kastler Freibads, östlich der Badstraße, in Luftlinie ca. 300 m nordwestlich des Rathauses, überwiegend auf landwirtschaftlichen (Acker-) Flächen.

Die Wiese im Anschluss an das Freibadgelände wird durch den Markt Kastl bereits als Camping- und Zeltplatz genutzt.
Die Nutzung dieser Teilfläche soll unverändert beibehalten werden und durch zusätzliche Angebote ergänzt werden (Miet-Zelte, Pods, Bike Lodge, Miethütten, Mietbad, Sauna, Bistro …). Die geplante Nutzung bereichert und ergänzt das touristische Angebot des Marktes Kastl, des Landkreises und des Naturparks Hirschwald.

Hierzu der Tourismusreferent des Landratsamtes Amberg-Sulzbach – Marketing, Tourismus & Kultur – in seiner Stellungnahme vom 12.02.2020: „Kastl eignet sich aufgrund verschiedener Faktoren ausgesprochen gut für die Errichtung eines Campingplatzes. Diese sind neben der im Ort vorhandenen Infrastruktur (Gastronomie, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, ...) auch ein attraktives Umfeld in der "Bayerischen Toskana" zum Wandern (Jurasteig, Wacholderwanderweg), Radfahren (Lauterachtalradweg, Schweppermannradweg) und zunehmend auch zum Klettern. Des Weiteren bietet der geplante Campingplatz aufgrund seines durchdachten Konzeptes auch dringend benötigte Unterkünfte für Monteure und für Besucher der Polizeischüler auf der Klosterburg. Mittlerweile herrscht im Landkreis AmbergSulzbach ein Bettenmangel, d.h. die Nachfrage nach touristischen Betten kann derzeit nicht befriedigt werden.
Camping ist ein starker Trend mit erheblichen Zuwachszahlen (vgl. Neuzulassungen Wohnmobile). Die nächsten Campingplätze sind Luftlinie 19 km (Berg b. NM, Etzelwang) bzw. 20 km (Rieden) entfernt. Das Konzept des geplanten Campingplatzes in Kastl sieht keinen klassischen Campingplatz vor, so dass ohnehin nicht von einer innerregionalen Konkurrenz auszugehen ist.

Essentiell für einen Campingplatz ist der direkte Zugang zu Wasser in Form eines Freibades oder eines Sees. Daher kommt nur die direkte Lage am Freibad Kastl in Frage. Die Direktanbindung an das Gelände ist entscheidend für den Erfolg des Projekts. Eine andere Positionierung scheidet meiner Meinung nach aufgrund der schwierigen Topographie (Steilhänge im Süden und Osten) aus. Neben dem Freibad sind im Übrigen schon Parkplätze, ein Kiosk und diverse andere Einrichtungen (Bolzplatz, Beachvolleyball) vorhanden, so dass kaum von einer Außenbereichslage im klassischen Sinn gesprochen werden kann. Eine ausreichende Erschließung ist ebenso gesichert wie ein Minimum an Bodenversiegelung.

Ich halte den Standort nach wie vor für den besten. Ortsbesichtigungen an anderen Stellen mit anderen Investoren haben dies ebenfalls deutlich gemacht. Ich wünsche … viel Erfolg bei der Realisierung des Projekts und freue mich schon auf viele neue Gäste im Amberg-Sulzbacher Land“[5].

In diesem von landwirtschaftlicher Nutzung und vorhandenen Erholungseinrichtungen geprägtem Gebiet wird ein „**Sondergebiet, das der Erholung dient**“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt – ohne Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes. Vorhandene naturnahe Strukturen wie die als Biotop kartierten Hecken werden erhalten.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als ein, der Erholung dienendes, Sondergebiet nach § 10 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Zielsetzung des Marktes Kastl ist es, in Zusammenarbeit mit dem Investor, mit diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan unter Einschluss des bestehenden Zeltplatz nördlich des Freibades einen Campingplatz mit Zelthotel und ergänzenden Nutzungen zu schaffen und somit das touristische Angebot in Kastl zu erweitern.

[5] Tourismusreferent des Landratsamtes Amberg-Sulzbach – Marketing, Tourismus & Kultur – in der Stellungnahme vom 12.02.2020

Alternativen: Die geplante Nutzung kann nicht an anderer Stelle realisiert werden, da dann der vorhandene Zeltplatz nicht integriert werden könnte und die räumliche Nähe zum Freibad fehlen würde (siehe Prüfung alternativer Standorte auf Seite 10).

Abbildung 4: Vorhandener Camping- und Zeltplatz

Abbildung 5: Zufahrt nördlich des Freibads

Bei keiner Neuausweisung des Sondergebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**) würden die Flächen im Geltungsbereich in ihrer bisherigen Nutzung, großteils Acker bzw. Grünland mit vorhandener Zeltplatznutzung erhalten bleiben.

Die Erschließung des Sondergebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung ist vorgesehen.

2.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet, das der Erholung dient", nach § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) **„ - und Ferienhausgebiet".**

Im Sondergebiet

- zulässig sind Betriebe, Gebäude und Anlagen zur Beherbergung und Unterbringung von Feriengästen;
- zulässig ist eine Betriebsleiterwohnung (im Hauptgebäude);
- zulässig sind Betriebe, Gebäude und Anlagen zur Verpflegung von Feriengästen;
- zulässig sind Gebäude und Räume für Veranstaltungen, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind;
- zulässig sind Anlagen für Freizeitzwecke, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind.

Zielsetzung des Marktes Kastl ist es, mit diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan unter Einschluss des bestehenden Zeltplatz nördlich des Freibades einen Campingplatz mit Zelthotel und ergänzenden Nutzungen zu schaffen und somit das touristische Angebot in Kastl zu erweitern.

Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

2.4 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung" oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten" werden in der Planung berücksichtigt (siehe unten und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, Kapitel 3.2).
Das Vorhaben kann u.a. zur Verwirklichung des Grundsatzes (G) 5.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018) beitragen. Demnach sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.

Anbindegebot und Prüfung alternativer Standorte: „… neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn auf Grund der Topographie … ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist …".
Entsprechend der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.01.2020 (Z: ROP-SG24-8314.11-79-4-4) ist das CampingPark und Zelthotel Kastl als Siedlungsstruktur zu bewerten und muss angebunden werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierenden Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Eine Standortprüfung ist deshalb erforderlich.
Neben der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind gleichzeitig auch die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingpark zu betrachten. Der Campingplatz soll nicht auf Dauercamper ausgerichtet sein, sondern vor allem sportliche Kurzzeitgäste anziehen. Als Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb müssen deshalb folgende Punkte erfüllt sein:

- Lage an einer Hauptverkehrsroute, um eine schnelle Anreise zu gewährleisten, wie hier die B 299 in Verbindung mit der A 6 und A 3;
- Ansprechende Lage des Campingplatzes mit einer gewissen Mindestgröße und ausreichend ebenen und nutzbarem Gelände;
- Beschäftigungsmöglichkeiten am Campingplatz selbst.

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach (Marketing, Tourismus & Kultur) schreibt dazu in seiner Stellungnahme vom 12.02.2020, dass als Voraussetzung der direkte Zugang zu einem See oder Freibad am Campingplatz vorhanden sein muss.

Der Markt Kastl verfügt in seinem Gemeindegebiet über keinen See, dessen Wasser Badequalität aufweist, ein Freibad ist vorhanden. Somit ist der Anschluss des Campingplatzes an das Freibad Kastl wirtschaftlich notwendig.

Das Freibad selbst liegt auf einem Hochplateau - in östlicher, südlicher und westlicher Richtung fällt das Gelände steil bzw. extrem steil ab. Topographisch ist es nicht möglich, den Campingplatz, der ca. 3 ha ausreichend ebenes Gelände benötigt, an die Wohnbebauung der Badstraße (oder eine andere Siedlungseinheit) und gleichzeitig an das Freibad anzuschließen. Die beplante Fläche stellt die einzig verfügbare und geeignete Fläche für das Vorhaben dar, die den notwendigen Anschluss an das Freibad Kastl sicherstellen kann.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlich notwendigen Bedingungen ist aus topographischen Gründen kein Anschluss an eine Siedlungseinheit möglich. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindegebot liegen hier vor. „Landesplanerische Vorgaben stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen" (landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde vom 22.05.2020).

Gemäß **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)** liegt der Änderungsbereich nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe zugehörigen Umweltbericht Kap.

3.2, ab Seite 15, Landschaftsschutzgebiet siehe unten). Den regionalplanerischen Grundsätze B IV 7.1 und B IV 7.2[6], wonach die touristische Infrastruktur erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll und vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, wird durch die vorliegende Planung nachgekommen.

Gemäß des Grundsatzes B III des Regionalplans soll die Landwirtschaft erhalten und gestärkt werden. Deshalb und auf Grund der Lage zum Landschaftsschutzgebiet kommt den Belangen der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen bei der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht zu.

Weitere Aussagen der Regionalplanung werden ab Seite 15 im Umweltbericht behandelt.

Die Fläche ist im wirksamen **Flächennutzung- und Landschaftsplan**[7] als „WA geplant" und „Grünfläche" dargestellt. Aufgrund der Art der Nutzung als ein der Erholung dienendes Sondergebiet nach § 10 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Der gesamte Änderungsbereichs lag im **Landschaftsschutzgebiet** „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener- und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen" (LSG-00121.09). Der Beschluss zur Herausnahme des Änderungs- / Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in der Sitzung des Kreistages vom 13.07.2020 erfolgt.

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches befinden sich mehrere **Biotope der Biotopkartierung Bayern**. Die tatsächlich vorhandenen biotopkartierten Strukturen sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen und bleiben erhalten. Dies gilt auch für sonstige Hecken und Gehölzstrukturen.
Eine detaillierte Beschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden bereits in Kapitel 2.2 erläutert.

Zielsetzung des Marktes Kastl ist es, mit diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan einen Campingpark und Zelthotel in Kastl zu schaffen.

Die Wiese im Anschluss an das Freibadgelände wird durch den Markt Kastl bereits als Camping- und Zeltplatz genutzt, die Fläche ist – in Bezug auf die geplante Nutzung – verkehrstechnisch bereits erschlossen (siehe hierzu auch Kapitel Erschließung in der Begründung zum Bebauungsplan).
Die Nutzung dieser Teilfläche soll unverändert beibehalten werden und durch zusätzliche Angebote ergänzt werden (Miet-Zelte, Pods, Bike Lodge, Miethütten, Mietbad, Sauna, Bistro …). Die geplante Nutzung bereichert das touristische Angebot des Marktes Kastl.

In diesem von landwirtschaftlicher Nutzung und vorhandenen Erholungseinrichtungen geprägtem Gebiet wird ein „Sondergebiet, das der Erholung dient", nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt – zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet siehe oben). Vorhandene naturnahe Strukturen wie die als Biotop kartierten Hecken werden erhalten.

[6] Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm

[7] Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Kastl, beschlossen am 04.03.1982, wirksam geworden am 24.09.1982

Die geplante Nutzung kann nicht an anderer Stelle realisiert werden, da dann der vorhandene Zeltplatz nicht integriert werden könnte und die räumliche Nähe zum Freibad fehlen würde.

2.6 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Zur Art der baulichen Nutzung siehe Kapitel 2.3 ab Seite 9. Das Sondergebiet dient als Campingpark und Zelthotel in unmittelbarer Nähe zum Freibad.

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben im Kapitel 2 ab Seite 5.

2.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

2.8 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe usw. werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

2.9 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

2.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

2.11 Anhang

Teil dieser Begründung ist der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang.

Aufgestellt 10. Sept. 2020,

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 09__10_FNP-Begründung_mit_Umweltbericht_10Sep2020.docx)

3. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung".
Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.
Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

„Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem … Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem … gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden" (§ 2 Abs. 4 BauGB).

3.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Änderungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**[8] (FNP/LP) als „**WA geplant**" (gelb mit roter Umrandung) und **„Grünfläche"** dargestellt. Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung des als „WA geplant" dargestellten Bereiches als WA angestrebt (Sitzung vom 20.02.1997), jedoch ist diese nicht in Kraft getreten. Somit ist die dargestellt Fläche „WA geplant" als „Fläche für die Landwirtschaft" zu werten.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als ein, der Erholung dienendes, Sondergebiet nach § 10 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Standort, Nutzungen usw. zum SO „Campingpark und Zelthotel Kastl" werden im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

3.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die überörtlich raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms dargestellt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).

[8] Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Kastl, beschlossen am 04.03.1982, wirksam geworden am 24.09.1982

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden unter anderem folgende Aussagen für die Bereiche „Siedlungsstruktur" (Ziff.3) sowie „Natur und Landschaft" (Ziff.7) getroffen (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018):

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden." (Ziff. 3.1).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden." (Ziff.3.1).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen." (Ziff. 3.3) *Ausnahmen sind möglich, wenn auf Grund der Topographie … ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist ….* *
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Ziff. 7.1.1). Im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener - und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen" (LSG - 00121.09) und im Bereich einer landschaftsprägenden visuellen Leitlinie mit sehr hoher Fernwirkung (nördliche Lauterachtalhänge) gilt für den Bereich: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse.
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (…)" (Ziff. 7.1.1 B)
- „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen." (Ziff. 7.1.2).

*: **Anbindegebot und Prüfung alternativer Standorte:** Entsprechend der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 21.01.2020 (Z: ROP-SG24-8314.11-79-4-4) ist das CampingPark und Zelthotel Kastl als Siedlungsstruktur zu bewerten und muss angebunden werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierenden Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Eine Standortprüfung ist deshalb erforderlich.
Neben der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind gleichzeitig auch die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingpark zu betrachten. Der Campingplatz soll nicht auf Dauercamper ausgerichtet sein, sondern vor allem sportliche Kurzzeitgäste anziehen. Als Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb müssen deshalb folgende Punkte erfüllt sein:

- Lage an einer Hauptverkehrsroute, um eine schnelle Anreise zu gewährleisten, wie hier die B 299 in Verbindung mit der A 6 und A 3;
- Ansprechende Lage des Campingplatzes mit einer gewissen Mindestgröße und ausreichend ebenen und nutzbarem Gelände;
- Beschäftigungsmöglichkeiten am Campingplatz selbst.

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach (Marketing, Tourismus & Kultur) schreibt dazu in seiner Stellungnahme vom 12.02.2020, dass als Voraussetzung der direkte Zugang zu einem See oder Freibad am Campingplatz vorhanden sein muss.

Der Markt Kastl verfügt in seinem Gemeindegebiet über keinen See, dessen Wasser Badequalität aufweist, ein Freibad ist vorhanden. Somit ist der Anschluss des Campingplatzes an das Freibad Kastl wirtschaftlich notwendig.

Das Freibad selbst liegt auf einem Hochplateau - in östlicher, südlicher und westlicher Richtung fällt das Gelände steil bzw. extrem steil ab. Topographisch ist es nicht möglich, den Campingplatz, der ca. 3 ha ausreichend ebenes Gelände benötigt, an die Wohnbebauung der Badstraße (oder eine andere Siedlungseinheit) und gleichzeitig an das Freibad anzuschließen. Die beplante Fläche stellt die einzig verfügbare und geeignete Fläche für das Vorhaben dar, die den notwendigen Anschluss an das Freibad Kastl sicherstellen kann.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlich notwendigen Bedingungen ist aus topographischen Gründen kein Anschluss an eine Siedlungseinheit möglich. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindegebot liegen hier vor. „Landesplanerische Vorgaben stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen" (landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde vom 22.05.2020).

Das Vorhaben kann zudem zur Verwirklichung des Grundsatzes (G) 5.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2018) beitragen. Demnach sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.

Auf Grund von LEP-Grundsatz 5.4.1 und Grundsatz B III des Regionalplans wurde den zuständigen Fachstellen der Landwirtschaft im Verfahren eine hohe Bedeutung beigemessen (Schreiben vom 18.12.2019 - Z: AELF-AM-L.2.2-4612-17-4-4: landwirtschaftliche bzw. forstliche Belange sind bereits berücksichtigt bzw. „nicht betroffen").

Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabensbereich zudem derzeit intensiv als Ackerfläche eines Biobetriebs genutzt wird, ist auch auf der LEP-Grundsatz 5.4.1 zu beachten. Demnach sollen die räumlichen Voraussetzungen u.a. für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Zudem sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden und insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
Den Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landwirtschaft, die die beiden o.g. Belange überwiegend vertreten, wird daher im gesamten Verfahren eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Markt Kastl unterstützt den Ökolandbau wo möglich: Trotz der seit vielen Jahren angedachten Freizeitnutzung dieser Flächen wurden diese an einen Ökolandwirt verpachtet, mit der Folge, dass die Umwandlung von Teilflächen hin zur ursprünglich geplanten Nutzung als Freizeitzentrum (mit dem Freibad als ersten Bauabschnitt) durch die Zwischennutzung erschwert wird. Ein flächengleicher Ersatz der überplanten Flächen des Ökolandbaus ist ebenso wenig möglich wie ein Ausgleich des Verlustes an landwirtschaftlichen Flächen, aber der Markt Kastl wird auch weiter versuchen Flächen für Ökolandwirte zur Verfügung zu stellen.

Den weiteren oben genannten Zielen kommt die vorliegende Planung nach. Vorhandene naturnahe Strukturen wie die als Biotop kartierten Hecken werden erhalten und durch neue Strukturen ergänzt. Es ist nur eine maßvolle, kleinflächige Bebauung geplant, mit Festsetzungen u. A. zur Begrenzung der Gebäudehöhen, Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich gesichert.

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Im Regionalplan wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungstruktur" angestrebt:

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten

konzentriert werden" (Ziele B II 1.1 – Anbindegebot – siehe hierzu die Ausführungen oben).

In der Zielkarte 3: Landschaft und Erholung ist der Änderungsbereich nicht als Teil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes dargestellt; der Geltungsbereich lag im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00121.09: „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener- und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen"). Der Beschluss zur Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in der Sitzung des Kreistages vom 13.07.2020 erfolgt.

Abbildung 6: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Ausschnitt aus der Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung" wird der Untersuchungsraum als Gebiet mit geringer Belastbarkeit und ohne Nutzung / naturnahe Nutzung dargestellt (siehe Abbildung 7).

Diese Einstufung entspricht nicht den örtlichen Verhältnissen. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich, Großteils als Acker mit großer Schlaggröße, genutzt. Der Änderungsbereich liegt auf einem Höhenrücken; in Randbereichen und im unmittelbaren Umfeld sind, zum Teil, biotopkartierte Gehölzstrukturen und Trockenrasen zu finden, die zu einer kleinteiligen Nutzung beitragen.

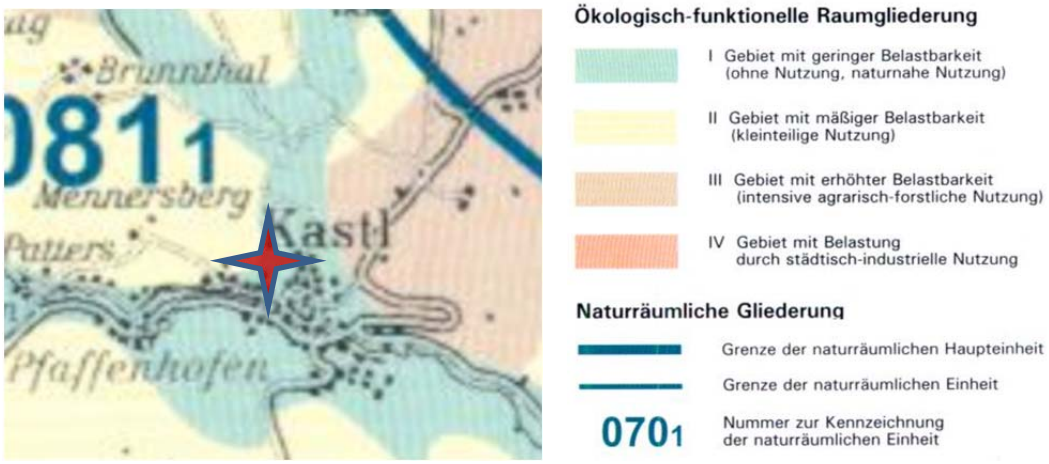


Abbildung 7: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

„3.2.1 Die naturnahen Gebiete der Region, insbesondere die Talauen der Naab und des Regens einschließlich wasserführender Seitentäler sowie die Mulden und Trockentäler, die Kuppen, Kammlagen und Steilhänge der Frankenalb, des Süd-rands des Fichtelgebirges mit Steinwald, des Oberpfälzer Waldes einschließlich seiner noch weitgehend ungestörten, zusammenhängenden Waldkomplexe und naturnahen Landschaftsbereiche im Grenzgebiet, sollen als ökologische Kernräume für naturnahe Lebensgemeinschaften bewahrt werden. Auf die Erhaltung und Entwicklung der Vernetzung ökologischer Kern-

räume soll hingewirkt werden.
3.2.2 Die landschaftliche Vielfalt der Gebiete mit kleinteiligen Nutzungen, insbesondere in den gemäßigten Hanglagen des Oberpfälzer Bruchschollenlandes, der Frankenalb und des Oberpfälzer Waldes, soll im Einklang mit den ökologischen Gegebenheiten erhalten werden." (Ziel A II Raumstruktur - Ökologische Erfordernisse, Ziff. 3.2.1 und 3.2.2)."

Diesen Zielen kommt die vorliegende Planung nach. Vorhandene naturnahe Strukturen wie die als Biotop kartierten Hecken werden erhalten und durch neue Strukturen ergänzt. Es ist nur eine maßvolle, kleinflächige Bebauung geplant.

Schutzgebiete, Biotopkartierung

(Quellen: FIS-Natur und Bayern-Atlas[1])
Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** (siehe auch Abbildung 8).

Der gesamte Änderungs- bzw. Geltungsbereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet** (hellgrün gepunktet; siehe auch unten)

und im **Naturpark Hirschwald** (senkrecht hellgrün schraffiert).

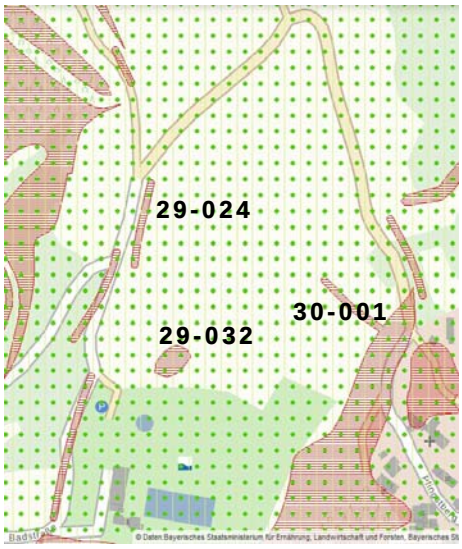


Abbildung 8: Kartenausschnitt mit Schutzgebieten
(Quelle: Bayern-Atlas, Stand September 2019)

Biotope der Biotopkartierung Bayern sind in Abbildung 8 und

Abbildung 9 hellrot waagrecht schraffiert.

In Abbildung 9 (unmaßstäblich) ist der Änderungsbereich des FNP rot markiert;

Abbildung 9: Geltungsbereich mit Biotopen der Biotopkartierung
(Quelle: Bayern-Atlas, Stand September 2019)

● Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich des FNP und der deckungsgleiche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befinden sich bis zum Kreistagsbeschluss vom 13.07.2020 im Landschaftsschutzgebiet „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener- und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen" (LSG-00121.09). Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren deshalb besondere Bedeutung beigemessen, der Schutz von Natur und Landschaft ist von besonderer

Bedeutung. Eine Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit Kreistagsbeschluss vom 13.07.2020 erfolgt.

● Naturpark

Der Bereich liegt wie der größte Teil des Gemeindegebietes des Markt Kastl im Naturpark Hirschwald.

Naturparke (Schutzgebiete des Naturschutzes)

ID	NP-00017
Name	Hirschwald
NR	BAY-17
Fläche ha	27759,593827

● Biotopkartierung

Die vorhandenen biotopkartierten Strukturen sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen und bleiben erhalten. Dies gilt auch für sonstige Hecken und Gehölzstrukturen.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6636-0029
Biotopteilflächen Nr.	6636-0029-024
Überschrift	Trockenrasen und Gebüsche Kastl West
Hauptbiotoptyp	Mesophiles Gebüsche, naturnah (40 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (20 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (15 %); Hecken, naturnah (10 %); Magerrasen, basenreich (10 %); Artenreiches Extensivgrünland (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz.Par.30 Art.23	10

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Änderungsbereich FNP) befindet sich die biotopkartierte Gehölzstruktur „Trockenrasen und Gebüsche Kastl West“ - Biotop-Nr. 6636-00**29-024** Hier erfolgen jedoch keine Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6636-0029
Biotopteilflächen Nr.	6636-0029-025
Überschrift	Trockenrasen und Gebüsche Kastl West
Hauptbiotoptyp	Mesophiles Gebüsche, naturnah (40 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (20 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (15 %); Hecken, naturnah (10 %); Magerrasen, basenreich (10 %); Artenreiches Extensivgrünland (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz.Par.30 Art.23	10

Biotopteilfläche 6636-00**29-025** liegt westlich des Geltungsbereichs (außerhalb) und ist nicht betroffen.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6636-0029
Biotopteilflächen Nr.	6636-0029-032
Überschrift	Trockenrasen und Gebüsche Kastl West
Hauptbiotoptyp	Mesophiles Gebüsche, naturnah (40 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (20 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (15 %); Hecken, naturnah (10 %); Magerrasen, basenreich (10 %); Artenreiches Extensivgrünland (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz.Par.30 Art.23	10

Biotopteilfläche 6636-00**29-032** liegt südlich an den Geltungsbereich angrenzend (außerhalb) und ist nicht betroffen.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6636-0030
Biotopteilflächen Nr.	6636-0030-001
Überschrift	Gebüsche und Rasen um das Kastler Schwimmbad
Hauptbiotoptyp	Magerrasen, basenreich (40 %)
Weitere Biotoptypen	Mesophiles Gebüsche, naturnah (30 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (19 %); Hecken, naturnah (5 %); Feldgehölz, naturnah (5 %); Fels mit Bewuchs, Felsvegetation (1 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz.Par.30 Art.23	41

Biotopteilfläche 6636-00**30-001** liegt östlich des Geltungsbereichs (außerhalb) und ist nicht betroffen.
Der im Geltungsbereich dargestellte Ausläufer des Biotops in Richtung Nordwesten war im September 2019 sowohl bei der Kartierung als auch am Luftbild im Bayern-Atlas nicht mehr vorhanden (Nutzung: Acker).

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6636-0030
Biotopteilflächen Nr.	6636-0030-004
Überschrift	Gebüsche und Rasen um das Kastler Schwimmbad
Hauptbiotoptyp	Magerrasen, basenreich (40 %)
Weitere Biotoptypen	Mesophiles Gebüsche, naturnah (30 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (19 %); Hecken, naturnah (5 %); Feldgehölz, naturnah (5 %); Fels mit Bewuchs, Felsvegetation (1 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz.Par.30 Art.23	41

Biotopteilfläche 6636-00**30-004** liegt nordöstlich des Geltungsbereichs (außerhalb) und ist nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit im Änderungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach

Der Änderungsbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „K – Lauterachalb".

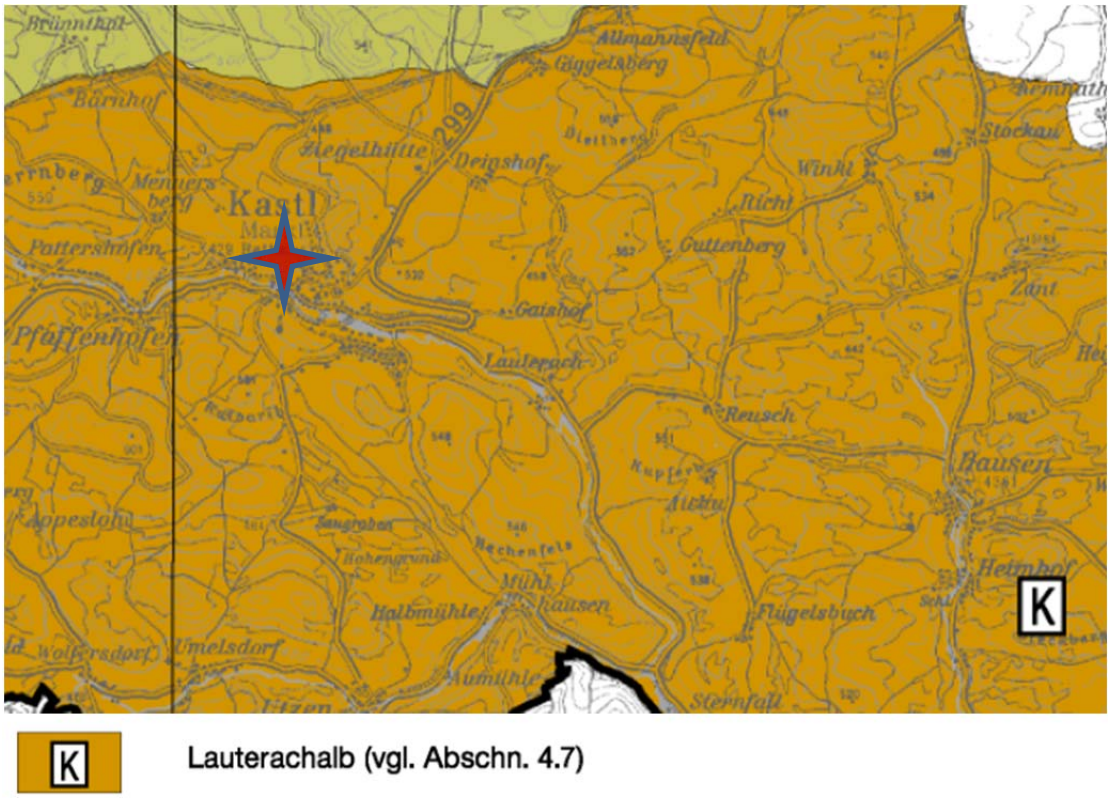


Abbildung 10: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Amberg-Sulzbach – Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP)[9] strebt für das Schwerpunktgebiet einschließlich des Bereichs um Kastl unter anderem folgende wesentliche **Ziele** an:

- **„Erhaltung und Förderung des Verbunds von Trockenlebensräumen im Tal der Lauterach und ihrer Nebentäler"** (vgl. Abschn. 3.3.1, 3.3.3 und Karte 2.3)
- **Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen** (vgl. Karte 2.4).

Des Weiteren sind folgende **lokal bedeutsame Biotopflächen** im ABSP erfasst:

- **ABSP-Nr. B30.1** (Biotop-Nr. 6636-0030-001, Gebüsche und Rasen um das Kastler Schwimmbad)
- **ABSP-Nr. B29.32** (Biotop-Nr. 6636-0029-032, Trockenrasen und Gebüsche Kastl West)
- **ABSP-Nr. B29.2** (u. a. Biotop-Nr. 6636-0029-024, Trockenrasen und Gebüsche Kastl West)

Es finden jedoch keine Eingriffe in die bestehenden Strukturen statt.

[9] ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN LANDKREIS AMBERG-SULZBACH März 2001 BayStMLU

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden", „Wasserhaushalt und Gewässer", oder „Potenziell natürliche Vegetation" werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 4.2).

3.4 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten hinausgehen. Siehe hierzu das entsprechende Kapitel im Umweltbericht zum Bebauungsplan.
Durch die Rücknahme des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes zu Gunsten des mit weniger Eingriffen verbundenen Sondergebietes werden weniger Eingriffe in die Schutzgüter zugelassen, als bei einer Ausweisung eines Wohngebietes.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplans „Campingpark und Zelthotel Kastl" in der vorliegenden Fassung ist nicht sinnvoll / nicht möglich. Die geplante Nutzung kann nicht wirtschaftlich an anderer Stelle realisiert werden, und hätte an anderer Stelle vermutlich noch größere Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zur Folge, da am überplanten Standort die geplante Nutzung in Teilbereichen bereits vorhanden sind. Siehe hierzu auch Seite 10.

Wenn das Sondergebiet nicht verwirklicht würde (Nullvariante), wäre zu erwarten, dass die derzeitigen Nutzungen der überplanten Flächen als Acker erhalten bleiben würden und die sonstigen projektbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild unterblieben. Die aktuelle Nutzung eines Teilbereiches als Zelt- und Campingplatz würde vermutlich weiter beibehalten. Eine im Vergleich zur geplanten Nutzung erhöhte Gefahr des Bodenabtrags in den als Acker genutzten Bereichen wäre gegeben.

3.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter (im Umweltbericht zum Bebauungsplan) erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (siehe Kapitel 3.6) wurde entsprechend der „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans" (LfU 2001 Merkblatt 3.5) durchgeführt.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Kastl plant die Aufstellung des Sondergebietes „Campingpark und Zelthotel Kastl". Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet, das der Erholung dient", nach § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) **„ - und Ferienhausgebiet".**

Zielsetzung des Marktes Kastl ist es, mit diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Anschluss an den bestehenden Zeltplatz nördlich des Freibades einen Campingplatz & Zelthotel zu schaffen und somit das touristische Angebot in Kastl zu erweitern.

Durch die Ausweisung des, der Erholung dienenden, Sondergebietes wird eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Camping- und Zeltplatzes nördlich des Freibades geschaffen. Die Nutzung dieser Teilfläche soll unverändert beibehalten werden und durch zusätzliche Angebote ergänzt werden (Miet-Zelte, Pods, Bike Lodge, Miethütten, Mietbad, Sauna, Bistro …). Die geplante Nutzung bereichert das touristische Angebot des Marktes Kastl.

Der Änderungsbereich des FNP und der deckungsgleiche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befinden sich bis zum Kreistagsbeschluss vom 13.07.2020 im Landschaftsschutzgebiet „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener- und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen" (LSG-00121.09). Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren deshalb besondere Bedeutung beigemessen, der Schutz von Natur und Landschaft ist von besonderer Bedeutung. Eine Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit Kreistagsbeschluss vom 13.07.2020 erfolgt.

Vorhandene naturnahe Strukturen wie die als Biotop kartierten Hecken werden erhalten. Zudem sind Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist je ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans zu erstellen. Hier werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet; **dabei soll die Umweltprüfung im zweiten Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden** (§ 2 Abs. 4 BauGB)**.**

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht festzustellen, die Zusammenfasssung der Umweltauswirkungen ist bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu finden und wird hier nicht noch einmal wiederholt.

3.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (nach Anlage 1 Abs. 3 d Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 - BGBl. I S. 3634).

Siehe hierzu den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Aufgestellt, 10. Sept. 2020,

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel und Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 09__10_FNP-Begründung_mit_Umweltbericht_10Sep2020.docx

Ausgefertigt

Kastl, den ..... (Markt Kastl)
(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Stefan Braun