
Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans	102
5. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans	102
5.1 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren.....	102
5.2 Lage und verkehrliche Anbindung	103
5.3 Änderungsbereich und Nutzungen	104
5.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen	105
5.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	107
5.6 Bedarf und landesplanerische Überprüfung.....	108
5.6.1 Strukturdaten, Demographischer Wandel und seine Folgen.....	108
5.6.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde und Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale	111
5.6.3 Flächensparenden Bauweise	114
5.6.4 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....	115
5.6.5 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung.....	119
5.7 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung	119
5.8 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung.....	124
5.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	124
5.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	125
5.11 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	125
5.11.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	125
5.11.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	125
5.11.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	125
5.11.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter	125
5.12 Anhang	126
6. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans	127
6.1 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.....	127
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung	127
6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	132
6.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter	133
6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	135
6.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	136
6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	136
6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	136
6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	136
6.10 Referenzliste der Quellen	138
7. Anhang zur Bedarfsbegründung.....	141

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Maximale Grundfläche pro Baukörper – Beispiele zur Begründung der Festsetzung	10
Abbildung 2: Erfordernis der Festsetzung von maximalen Firsthöhen	12
Abbildung 3: Lage des Baugebietes zu Amberg, Neumarkt und zur Autobahn	32
Abbildung 4: Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Kastl	32
Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Änderungsbereich FNP	34
Abbildung 6: Konflikt der ABSP-Ziele mit der Entwicklung der Wohnbebauung wie im FNP mit LP vorgesehen.....	36
Abbildung 7: Gemeindegebiet und Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (Quelle: Bayern-Atlas – Feb. 2021)	39
Abbildung 8: Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Kastl	49
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung der Schutzgebiete und Biotopkartierung	51
Abbildung 10: Geologische Karte von Bayern – Ausschnitt	53
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000	53
Abbildung 12: Bodendenkmale.....	59
Abbildung 13: Schnitte durch das bestehende Gelände zur Abschätzung der Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch das neue Baugebiet	60
Abbildung 14: Mindestabstand.....	61
Abbildung 15: Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas Dezember 2020)	63
Abbildung 16: Topographische Karte (Bayern-Atlas Jan. 2021)	63
Abbildung 17: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)	65
Abbildung 18: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle Luftbilder: amtliche Luftbilder von Markt Kastl)	66
Abbildung 19: Bestandskarte, Stand Februar 2021	67
Abbildung 20: Blick auf den östlichen Geltungsbereich Richtung Enzenberg; links ist das bestehende Wohngebiet „Kastl-Süd“ erkennbar (eigene Aufnahme 26. Feb. 2021).	68
Abbildung 21: Blick Richtung Norden auf den bestehenden Wiesenweg mit Marterl (eigene Aufnahme 26. Feb. 2021).....	68
Abbildung 22: Blick Richtung Westen auf das bestehende Schlehengebüsch (mittig links), das im Zuge der Erschließung entfernt werden muss; die biotopkartierte Hecke im Norden (rechts im Bild) bleibt erhalten (eigene Aufnahme 26. Feb. 2021).	69
Abbildung 23: Blick von der GVS Kastl-Utzenhofen Richtung Süden mit Stadel; im Vordergrund ist die Fläche mit Altgrasflur sowie der Straßengraben zu erkennen. Die biotopkartierten Gehölzstrukturen bleiben erhalten (eigene Aufnahme 26. Feb. 2021).	69
Abbildung 24: Blick auf das Baugebiet (rechte Bildmitte) von der anderen Talseite, mit dem Enzenberg in der Bildmitte und rechts davon dem Kalvariberg (eigene Aufnahme 18. Nov. 2020)	75
Abbildung 25: Gelände und beispielhafte Sichtbeziehungen	75
Abbildung 26: Blick von der Klosterburg auf das Baugebiet Kastl-Süd (eigene Aufnahme 18. Nov. 2020) – in der Bildmitte der Enzenberg	76
Abbildung 27: Ansicht von Südosten Richtung Ortschaft mit Klosterburg (eigene Aufnahme 18. Nov. 2020)	77
Abbildung 28: vorhandenes Feldkreuz, Blick Richtung Westen.....	77
Abbildung 29: Blick von der Gemeindeverbindungsstraße auf das Baugebiet vor dem Enzenberg in der rechten Bildmitte (eigene Aufnahme 18. Nov. 2020)	78
Abbildung 30: Ausschnitt Luftbild mit Wanderwegen - BayernAtlas.....	79
Abbildung 31: Konflikt der ABSP-Ziele mit der Entwicklung der Wohnbebauung wie im FNP mit LP vorgesehen.....	81
Abbildung 32: Alternativen des Wohngebietes am aktuellen Standort	82
Abbildung 33: Eingriffsfläche – Stand März 2021 (rot schraffiert).....	86
Abbildung 34: Lage (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas - November 2020).....	103
Abbildung 35: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Änderungsbereich des FNP (graue Umrandung)	104
Abbildung 36 (links): Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem FNP des Markt Kastl – rechts Neuplanung	104
Abbildung 37: Konflikt der ABSP-Ziele mit der Entwicklung der Wohnbebauung wie im FNP mit LP vorgesehen.....	106
Abbildung 38: Alternative ohne Anbindung an die GVS	106
Abbildung 39: Alternative N mit nördlicher Anbindung an die GVS	106
Abbildung 40: Alternative S mit südlicher Anbindung an die GVS.....	106

Abbildung 41: Alternative M mit Anbindung an die GVS zwischen den beiden anderen Alternativen	106
Abbildung 42: Datenblatt ... Kastl aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“ (Seite 5 - 09371132.pdf)	108
Abbildung 43: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2033 – roter Kreis: Kastl.....	108
Abbildung 44: Bevölkerung ... Stichtage Siehe auch Aufstellung ab Seite 115.	109
Abbildung 45: Südlicher un bebauter Bereich des WA „09371_132_009_000 Hammernbauernleite“	112
Abbildung 46: Im FNP dargestelltes MI-Gebiet westlich der Utzenhofener Straße.....	113
Abbildung 47: Ausschnitt aus Anhang 2 zum LEP	120
Abbildung 48: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur	121
Abbildung 49: Belastbarkeit (Regionalplan).....	122
Abbildung 50: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP.....	124
Abbildung 51: Mögliche Vernetzungsachsen bei Wahl der beschriebenen Lösung	124
Abbildung 52: Belastbarkeit (Regionalplan).....	129
Abbildung 53: ABSP-Flächen, Luftbild aus FIS-Natur Online (FINWeb), FIN-Web - FIS-Natur Online - LfU Bayern	130
Abbildung 54: Bodendenkmale.....	132
Abbildung 55: Konflikt der ABSP-Ziele mit der Entwicklung der Wohnbebauung wie im FNP mit LP vorgesehen.....	135
Abbildung 56: Lage der Fläche nördlich Utzenhofen (Ausschnitt aus der neuesten Änderung des FNP).....	141
Abbildung 57: Lage der Fläche (Ausschnitt aus dem wirksamen FNP – Stand: vor Aufhebung des Feststellungsbeschlusses am 01.07.2021)	141
Tabelle 1 – Bodenfunktion	54
Tabelle 2 – Bewertung Gesamtplan-Auswirkung	97
Tabelle 3 – Bewertung Gesamtplan-Auswirkung	134

3_4__6_7_BegründungenUmweltberichte_07Okt2021_0510.docx