
Gemeinde Sengenthal



13. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

(Bereich Reichertshofen – Zum Glasberg II)

Begründung mit Umweltbericht

7. Februar 2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Sengenthal

13. Änderung Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (Bereich Reichertshofen – Zum Glasberg II)

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	5
4. WOHNBAUFLÄCHEN-BEDARFSERMITTLUNG UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	5
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
6. ERSCHLIEßUNG	10
7. IMMISSIONSSCHUTZ	10
8. BRANDSCHUTZ	11
9. GRÜNORDNUNG	11
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	11
9.2 Eingriff und Ausgleich	11

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	12
1. EINLEITUNG	12
1.1 Anlass und Aufgabe	12
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	12
2.1 Untersuchungsraum	12
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	14
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
4.1 Mensch	14
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3 Boden	16
4.4 Wasser	17
4.5 Klima/Luft	17
4.6 Landschaft	18
4.7 Kultur- und Sachgüter	19
4.8 Wechselwirkungen	19
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	19
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
8. MONITORING	20
9. ZUSAMMENFASSUNG	21

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sengenthal ist ein attraktiver Wohnort unmittelbar südlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Im Jahr 2013 wuchs die Bevölkerung um 152 Personen, 2012 um 128 Personen, 2014 um 177 Personen und 2015 um 131 Personen. Dies ist ein Zuwachs von ca. 5 % pro Jahr. Auch derzeit ist die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Sengenthal sehr hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Die Gemeinde Sengenthal hat zur Mobilisierung freier Bauflächen regelmäßig die Grundeigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt und alle verfügbaren Bauflächen in den letzten Jahren auf den Markt gebracht. Das Potenzial an Flächen zur Innenentwicklung ist deshalb ausgeschöpft, die noch freien Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Die letzten ausgewiesenen Baugebiete (Sengenthal Kirchweg IV, Kirchweg III, BA 2) sind vollständig verkauft und weitgehend bebaut.

Die Gemeinde Sengenthal hat deshalb mögliche Neubauflächen in den größeren Ortsteilen geprüft, wobei eine Ausweisung nur erfolgt, wenn die Flächen in den Besitz der Gemeinde übergehen können. Damit ist sichergestellt, dass die ausgewiesenen Bauflächen künftig auch dem Markt zur Verfügung stehen und keine Baulücken durch Zurückhaltung von Flächen entstehen. Die genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes gegeben. Die Gemeinde hat die geplanten Bauflächen erworben und damit sichergestellt, dass die Flächen dem angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Zum Glasberg II soll der Wohnbauflächenbedarf in Reichertshofen und teils auch der Gemeinde Sengenthal für die nächsten Jahre gedeckt werden. Es liegen bereits jetzt 72 Bauanfragen vor. Die ausführliche Bedarfsermittlung findet sich in Kapitel 4.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reichertshofen der Gemeinde Sengenthal am nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 160, 161, 379, 380, 381 sowie Teilflächen der Grundstücke 162, 163/1, 164, 380/36, 396, alle Gemarkung Reichertshofen mit insgesamt 4,5 ha.

Südlich und westlich der Baufläche grenzen bestehende Neubaugebiete bzw. ein Spielplatz mit Bolzplatz an. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. die Kreisstraße NM 18.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht bis mäßig nach Süden bzw. Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus Opalinuston.

Die gesamte Fläche ist intensiv als Grünland oder Acker genutzt, naturnahe Flächen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Eine kleine Teilfläche ist derzeit Teil des Spielplatzes, aber ohne Spielgeräte.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung

Regionalplan

Die Gemeinde Sengenthal ist lt. Regionalplan der Region Regensburg Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Regensburg und ist über die B 299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionspezifische Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Ziel der gemeindlichen Siedlungsentwicklung ist es, die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre fortzusetzen und der Überalterung entgegenzuwirken.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Änderungsbereiches sind Landschaftsschutzgebiet. Die Ausweisung kann erst nach Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets erfolgen. Der Änderungsantrag ist bereits gestellt, einschließlich einer Ersatzfläche am Buchberg.

4. Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

Um die Wohnbauflächen ausreichend zu bemessen, muss die zukünftige Bevölkerungsentwicklung für den Planungszeitraum von 15 Jahren geschätzt bzw. anhand der Entwicklungsziele der Gemeinde festgelegt werden. Grundlage für die Berechnungen bilden die Statistik kommunal und GENESIS-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde in den letzten Jahren

Jahr	Bevölkerung insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2004	2.641	-16	- 0,6 %
2005	2.616	- 25	- 0,9 %
2006	2.702	86	3,3 %
2007	2.717	15	0,6 %
2008	2.741	24	0,9 %
2009	2798	57	2,1 %
2010	2.736	-62	- 2,2 %
2011	2.820	84	3,1 %
2012	2.948	128	4,5 %
2013	3.100	152	5,2 %

Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre: 1,6 %, der letzten drei Jahre: 4,3%

Im Jahr 2015 betrug Bevölkerungszuwachs nach Angaben der Gemeinde 177 Personen, also erneut deutlich über 5 %.

Angestrebte künftige Einwohnerentwicklung

In der Region Regensburg ist die Bevölkerungszahl konstant bzw. zeigt eine positive Bilanz. Der Großraum Neumarkt hatte seit 2012 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden verteilt.

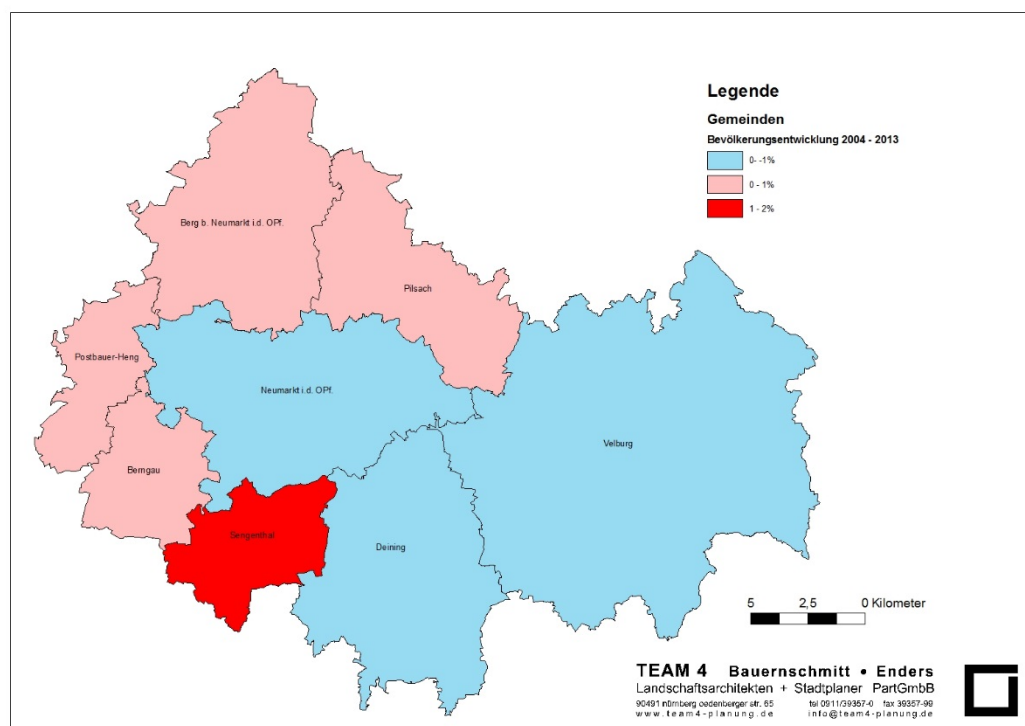


Abb.: Bevölkerungswachstum im
Raum Neumarkt i.d.OPf, 2004-2013

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Grafik Team 4

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2014) prognostiziert für den Landkreis Neumarkt bis 2034 eine positive Entwicklung von 2,4 %, die jüngste Prognose liegt bei 4,5 % Zuwachs! Diese wird sich auf den Großraum Neumarkt konzentrieren, der Teil des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen ist. Für den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen wird für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von 5 bis 6 % prognostiziert. Die Gemeinde Sengenthal grenzt direkt an den Verdichtungsraum und die Stadt Neumarkt an.

Für Sengenthal wird für den Planungszeitraum von 5 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 3 % / Jahr als Ziel angestrebt.

Begründung

- Dieses Ziel liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum der letzten 3 Jahre.
- Die Gemeinde Sengenthal grenzt direkt an den Verdichtungsraum und an das Oberzentrum Neumarkt an.
- Aufgrund seiner Nähe zum Oberzentrum Neumarkt und damit zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und seine gute verkehrliche Anbindung durch die B 299 und den für Pendler auch per Fahrrad noch gut zu erreichenden Bahnanschluss in Neumarkt hat Sengenthal eine hohe Attraktivität als Wohnstandort
- Die Altersstruktur der Gemeinde Sengenthal weist einen im Vergleich zu den letzten 20 Jahren hohen Anteil an 18-25-Jährigen auf. Gerade in dieser Altersschicht erfolgen jedoch die meisten Haushaltsgründungen. Da gleichzeitig eine Zunahme der über 50-Jährigen stattfindet, sollte diesem Trend der Überalterung und einer einseitigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.
- In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die ausgewiesenen Flächen (wie z. B. Kirchweg IV) sehr gut angenommen und rasch bebaut werden.
- Die Stadt Neumarkt kann aufgrund mangelndem Bauland die verbundene Nachfrage nach Bauland nicht befriedigen. Deshalb kann die Gemeinde Sengenthal hier einspringen und zur Deckung des regionalen Baulandbedarfs beitragen.

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2021

$$\begin{array}{rcllcl}
 \text{EW 2013} & \times & \text{Bevölkerungswachstum} & & \\
 & & \text{pro Jahr in \%} & \times & \text{5 Jahre} & = & \text{EW-Zuwachs 2021} \\
 3.100\text{EW} & \times & 3\% & \times & 5 \text{ Jahre} & = & 465 \text{ EW} \\
 \\
 \text{Einwohnerzahl 2021:} & & 3.100 \text{ EW} & + & 465 \text{ EW} & = & 3.565 \text{ EW}
 \end{array}$$

Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2021

1. Wachstumsbedarf

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2021} & = & \mathbf{465 \text{ EW}} \\
 465 \text{ EW} : 2,5 \text{ Personen*/Haushalt} & = & \mathbf{186 \text{ Wohneinheiten (WE)}} \\
 \text{*Begründung s. Auflockerungsbedarf} & &
 \end{array}$$

2. Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegemeindegebiet beträgt die derzeitige Haushaltsgröße ca. 2,95 Personen je Haushalt (3.100EW / 1.500 Wohnungen) und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt (2,06 Personen/Haushalt, 2013). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Verminderung der Belegungsdichte.

Da in Sengenthal ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (ca. 20 % der Bevölkerung), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Hieraus ergibt sich ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Gemeindeforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Deshalb wird für den Planungszeitraum eine veränderte Haushaltsgröße von **2,5 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

3.100 EW	: 2,5*	=	1.240 WE	(*künftige Haushaltsgröße)
Bestand WE gesamt	=		<u>1.050 WE</u>	
Auflockerungsbedarf			190 WE	

3. Reservebedarf

Der zu planende Reservebedarf entsteht daraus, dass für **1,5 % des jeweiligen Einwohnerbestandes** Reserveflächen bereitgestellt werden sollten, um

- auf die Bodenpreise regulierend einzuwirken,
- Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können,
- unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen,
- als Brücke für die Zeit nach dem Prognosezeitraum zu dienen.

Reservebedarf:	3.100 EW x 1,5 %	=	47 EW
	47 EW : 2,5	=	19 WE

4. Bauflächenbedarf bis 2021

Wachstumsbedarf	=	186 WE
Auflockerungsbedarf	=	190 WE
Reservebedarf	=	<u>19 WE</u>
		395 WE

Baudichte: 15 WE/ha (teils verdichtete teils lockere Einzel- und Doppelhausbebauung)
Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.)

→ **Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2021: 395 WE : 15 WE/ha = 26,4 ha**

Berücksichtigung freier Bauflächen

Für die Neuplanungen abzuziehen sind die noch vorhandenen **freien Bauflächen**:

Wohnbauflächen

Sengenthal	ca. 19,46 ha
Buchberg	ca. 7,93 ha
Reichertshofen	ca. 2,25 ha
Forst	ca. 0,42 ha
Gesamt	ca. 30,06 ha

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass viele der Grundstücke der privaten Bevorratung dienen oder aufgrund fehlender Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung stehen und somit auch weiterhin mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Dies haben die regelmäßigen Befragungen der Gemeindeverwaltung gezeigt.

Als **freies Potential** sind deshalb max. 50 % von insgesamt ca. 30,06 ha, also **etwa 15,03 ha** anzusehen. Dies entspricht auch in etwa der freien Baufläche im FNP (im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, für die noch kein Baurecht besteht, ca. 16 ha).

Verbleibender, neu abzudeckender Bedarf: 26,4 ha - 15,03 ha = 11,01 ha

Damit zeigt sich, dass die vorgesehene Ausweisung im Flächennutzungsplan dem örtlichen und regionalen Bedarf entspricht und darüber hinaus, die noch bestehenden freien Bauflächenreserven auch sinnvollerweise im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt werden sollten.

Alternativenprüfung

Die Gemeinde Sengenthal hat vor Einleitung des Planungsverfahrens die Abgabebereitschaft der freien Baufläche im Hauptort Sengenthal (ca. 12 ha) abgefragt. Bei einem Teil der Baufläche besteht derzeit grundsätzlich keine Verkaufsbereitschaft, bei einem anderen Teil der Baufläche wird eine Verkaufsbereitschaft in einigen Jahren in Aussicht gestellt. Damit können derzeit auf den städtebaulich noch günstiger zu bewertenden Flächen im Hauptort Sengenthal keine Bauflächen auf den Markt gebracht werden und es musste auf den Ort Reichertshofen ausgewichen werden. Auch dieser Ortsteil verfügt aber über eine gute Verkehrsanbindung, auch einen durchgehenden Fahrradweg bis Neumarkt. Aufgrund des oben ermittelten Bauflächenbedarfes sollen auch die derzeit verfügbaren freien Bauflächen in dem Hauptort Sengenthal weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben. Dies ist auch erforderlich, damit die Gemeinde bei ihren Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern nicht erpressbar wird und immer verschiedene Handlungsoptionen hat.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha einschließlich Verkehrsflächen. Der Rest des Geltungsbereiches ist als Ausgleichsfläche bzw. Rückhaltefläche für Regenwasser vorgesehen.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Abgrenzung der Baufläche ist so erfolgt, dass eine Abrundung des Ortes Reichertshofen erfolgt und bandartige Entwicklungen in die Landschaft vermieden werden. Deshalb sind Teile des erworbenen Grundstückes im Nordosten nicht als Baufläche vorgesehen, sondern sollen die künftige Eingrünung des Baugebietes zum Buchberg und zum Landschaftsschutzgebiet hin darstellen.

Die Aufteilung der Bauflächen und Anordnung der Erschließungsstraßen ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung und Bebauung der Baufläche entsprechend dem jeweiligen Bedarf.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine neue Zufahrt von der Kreisstraße NM 18 aus sowie durch die bestehenden innerörtlichen Straße Zum Glasberg. Von der Zufahrt an der Kreisstraße ist eine Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Binnenerschließung der einzelnen Bauflächen erfolgt durch Anliegerstraßen.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße Zum Glasberg vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Erschließungsplanung insbesondere bezüglich der Abwasserentsorgung wird parallel zum Vorentwurf eingeleitet. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass eine Regenrückhaltung für unverschmutztes Oberflächenwasser erforderlich wird. Hierfür ist eine Fläche von ca. 1.000 qm am tiefsten Punkt des Geltungsbereiches vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der südöstlich angrenzenden Kreisstraße NM 18 sowie aus dem ebenfalls südöstlich liegenden Gewerbegebiet „Mühlweg“ ein.

Die Immissionen im Gewerbegebiet „Mühlweg“ sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) eingeschränkt. Das geplante Baugebiet rückt nicht näher an das bestehende Gewerbegebiet heran als bestehende Wohnbebauung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund der bestehenden Einschränkung der Immissionen im Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Bezüglich der Kreisstraße NM 18 ist festzustellen, dass im Bereich des Bebauungsplans eine Geschwindigkeitsbegrenzung besteht. Ortseinwärts an der östlichen Grenze wird die Geschwindigkeit auf 80 km/h begrenzt, danach auf 60 km/h. Ortsauswärts besteht eine Begrenzung auf 60 km/h bis etwa zur Hälfte der Strecke, die an den Geltungsbereich angrenzt. Die Auswirkungen der Immissionen durch die Kreisstraße auf

das Plangebiet sind deshalb zu prüfen, im Flächennutzungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Die detaillierte Prüfung erfolgt im Bebauungsplan.

8. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Feuerwehr Reichertshofen ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist ist wegen der sehr kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr gesichert (unter 1 km).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9. Grünordnung

9.1 Gestaltungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet wird den nördlichen und östlichen Ortsrand des Ortes Reichertshofen bilden. Deshalb ist aus grünordnerischer Sicht insbesondere die Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der westliche Teil des Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ ausgewiesen ist. Durch entsprechende Darstellungen zur Gestaltung des Ortsrandes wird der Lage des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet bzw. landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan Rechnung getragen.

9.2 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffsfläche ist derzeit intensiv als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt. Der Eingriff ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Auch die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes können durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Aufgrund der Biotopstruktur des Geltungsbereiches ist lediglich mit Vorkommen häufiger feldbrütender Vogelarten zu rechnen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Sengenthal plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Reichertshofen (ca. 3,5 ha Baufläche). Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Glasberg“.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Sengenthal hat an mehreren Stellen des Gemeindegebietes Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen geprüft. Voraussetzung für die Ausweisung von Bauflächen in der Gemeinde Sengenthal ist, dass die Flächen in den Besitz der Gemeinde übergehen, um sicherzustellen, dass sie dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzung war aktuell nur für die vorliegenden Flächen gegeben, so dass derzeit keine alternativen Standorte gegeben sind.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Darstellung von Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (südlich und westlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Reichertshofen aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Der Buchberg ist ein beliebtes Ausflugsziel. Besondere Erholungseinrichtungen sind der Spielplatz und Bolzplatz südlich des Geltungsbereiches, der aber nur kleinflächig berührt wird.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs zum Baugebiet sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Die Fußwege in Richtung Buchberg sind weiterhin nutzbar, auch die beanspruchte kleine Teilfläche des Spielplatzes weist derzeit keine Spielgeräte auf. Der verbleibende Spielplatz ist immer noch ausreichend dimensioniert für den Ort Reichertshofen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Acker und Intensivgrünland. Im Süden und Westen grenzt das bestehende Wohngebiet an, im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. die Kreisstraße NM 18.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturnahen Strukturen oder kartierte Biotope vorhanden. Mit Ausnahme von häufigen bodenbrütenden Vogelarten (z.B. Feldlerche) sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung sind Vorkommen anderer streng geschützter Arten auszuschließen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 4,5 ha Acker und Grünlandflächen verloren.

Um das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes auszuschließen, ist die Beräumung zur Anlage der Erschließungsstraßen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zuzulassen. Der Verlust von Acker- bzw. Grünlandflächen ist hinsichtlich der Auswirkungen auf lokale Populationen vernachlässigbar, da die potenziell vorkommenden häufigen bodenbrütenden Vogelarten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichende Ausweichlebensräume vorfinden. Deshalb können Verbotstatbestände des Artenschutzrechts ausgeschlossen werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Acker bzw. Grünland genutzte tonige Böden. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, sie haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Tonböden von ca. 2,5 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden bzw. durch die Planung nicht beeinflusst.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des tonigen Untergrunds geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen, der Oberflächenabfluss ist relativ hoch.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 2,5 ha des Geltungsbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Als Vermeidungsmaßnahme ist die getrennte Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Reichertshofen ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen ha-

ben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Reichertshofen ist weiterhin gewährleistet.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Ort Reichertshofen liegt südlich des Buchberges, der einen markanten Zeugenberg im Neumarkter Becken darstellt und als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist. Der Geltungsbereich selbst ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Der vorhandene Ortsrand ist durch Neubauten geprägt. Insbesondere nach Norden und Osten besteht eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes aufgrund der Fernwirkung und der Lage am Fuß des Buchberges.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die geplanten Ausweisungen wird der künftige Ortsrand von Reichertshofen definiert, deshalb sind hier zur Vermeidung negativer Auswirkungen Ausgleichsflächen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer bis mittlerer (befristet) Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz

Die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie ist durch die mögliche Firstrichtung begünstigt.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 4,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal stellt für den Geltungsbereich keine spezifischen Ziele dar. Teile des Geltungsbereiches sind Landschaftsschutzgebiet.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 8 des Teils A der Begründung.

Es sind über 2 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden teilweise am künftigen Ortsrand des Baugebietes festgesetzt und sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her gut geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes müssten an anderer Stelle Bauflächen ausgewiesen werden.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

9. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 4,5 ha Acker und Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, Tonböden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper (temporär)	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL