

F. ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„AN DER LÜSS - SÜD“

DER GEMEINDE SENGENTHAL
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail. info@breinl-planung.de

Datum: 11.02.2020

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	Aussagen des LEP - (Siehe auch städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	4
2.3.3	Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung)	5
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	5
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	6
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	6
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	6
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	7
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	7
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	8
3.2.1	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	8
3.2.2	<u>Schutzgut Boden/Geologie</u>	9
3.2.3	<u>Schutzgut Wasser</u>	10
3.2.4	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	11
3.2.5	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	11
3.2.6	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	12
3.2.7	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	12
3.2.8	<u>Wechselwirkungen</u>	13
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	13
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	13
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	13
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	14
5.3	Eingriffsregelung	14
5.3.1	<u>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</u>	14
5.3.2	<u>Ausgleichsflächen</u>	14
6.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	14
6.1	Standortwahl	14
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	14
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	15
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu überprüfen und durchzuführen.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Aufgrund der Verfahrenswahl, vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB, ist trotz zu erwartender Eingriffe keine Kompensation erforderlich.

Der Erläuterungsbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen und Garagen/Carports im Ortsteil Sengenthal. Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan definiert die Rahmenbedingungen für die im Wohngebiet zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild im Planungsbereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen einzubinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß Beschluss vom 30.07.2019 der Gemeinde Sengenthal soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sengenthal, in der Gemeinde und Gemarkung Sengenthal und schließt im Norden, Westen und Osten an bestehende Bebauung an. Südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden. Innerhalb des Planungsriffes liegen keine Biotop- oder schützenswerte Vegetationsbestände.

In näherer Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotop-.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südlichen Ortsrand von Sengenthal zu gewährleisten. Dies wird durch eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern insbesondere an der Südgrenze des Geltungsbereiches sichergestellt.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Regensburg (Region 11) sowie weiteren Fachplanungen (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Flächennutzungsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor um das geplante Wohngebiet samt Grünflächen entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes umzusetzen. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe auch städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - **(Siehe städtebauliche Begründung)**

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie den ergänzenden Angaben aus dem Fachinformationssystem FIS-Natur Online liegt das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“, in der näheren Umgebung gibt es auch ein Planzeichen mit dem Vorschlag zur Biotopentwicklung.

1 Natur und Landschaft

2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

7 Vorranggebiete für Natur und Landschaft

7.1 Nachstehendes Gebiet wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen:

- Wald- und Feuchtgebiet Schlieferhaide, südlich Sengenthal, Lkr. Neumarkt i.d.OPf., im Gebiet der Gemeinden Sengenthal, Deining und Mühlhausen.
- Feuchtflächen bei Charlottenthal, Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Cham (und Gemeinde Stadlern, Landkreis Schwandorf, Region 6)*.

Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach der dritten Teilkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

7.2 In Vorranggebieten für Natur und Landschaft soll den Belangen des Naturschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungen eingeräumt werden. Sie sollen als naturnahe Bereiche gesichert, entwickelt und gepflegt werden.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neumarkt und der Flächennutzungsplan zur Verfügung. Eine Ortsbegehung fand im Juli 2019 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein

Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

Folgende Ausweisungen und Schutzgebiete liegen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs: Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sowie den ergänzenden Angaben aus dem Fachinformationssystem FIS-Natur Online liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.“

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

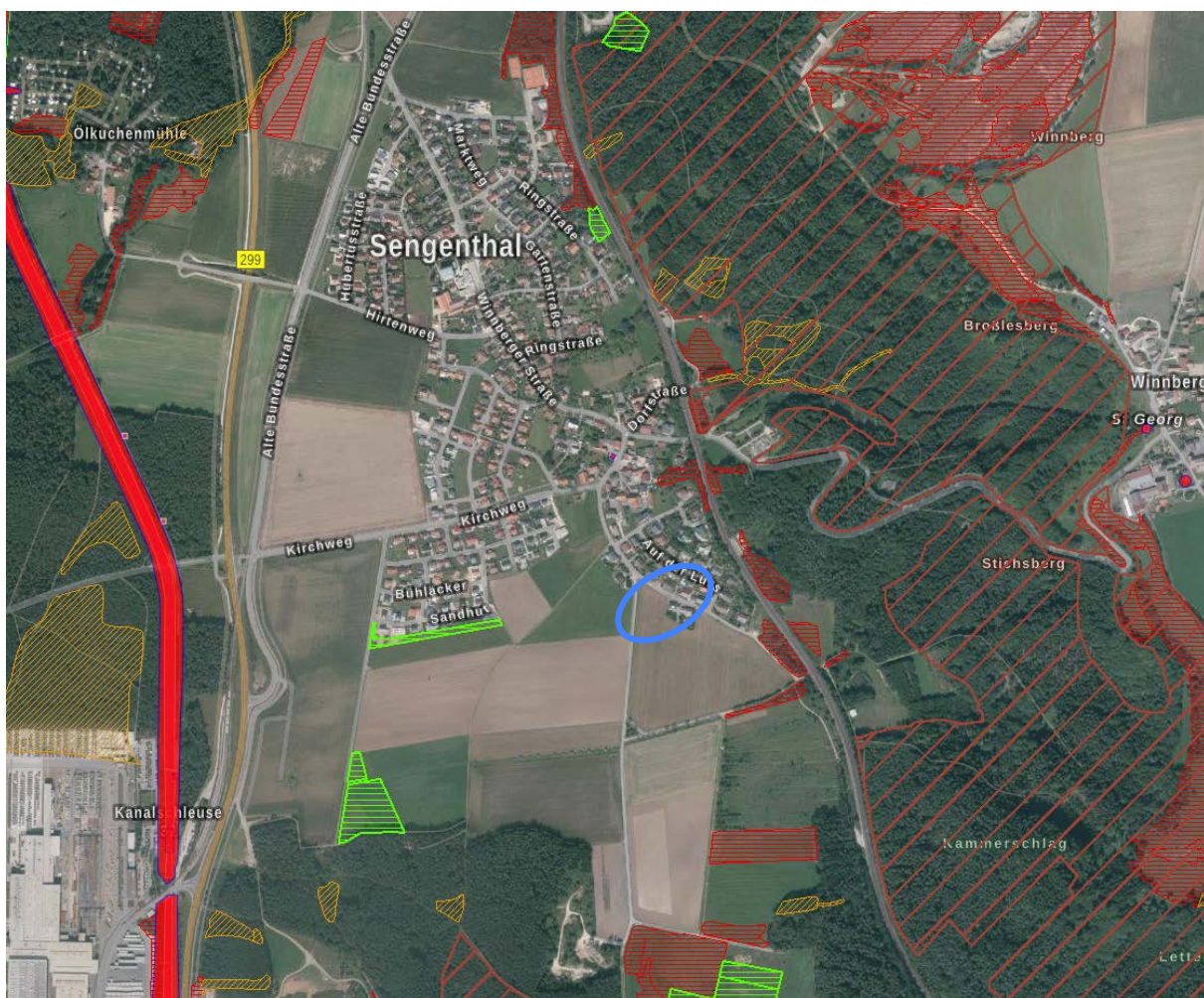
3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Sengenthal, Gemeinde und Gemarkung Sengenthal. Die Gemeinde Sengenthal gehört zum Landkreis Neumarkt i.d.OPF., Region Regensburg (Region 11) und liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 101/2 schließt eine Fläche von 1.145 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rote Flächen) aus FIS-Natur Online des LfU

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Erläuterungsbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmaltatlas, ABSP Neumarkt i.d.Opf., Bayerischer Geo-Fachdaten-Atlas) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 11, Regensburg) und einer Ortsbegehung Juli 2019.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Geltungsbereich befinden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen nicht vor. In ca. 200m Entfernung befindet sich das Biotop: 6734-0118-004, Hecken, Gebüsche und Feldgehölze beidseits der Bahnlinie südöstlich bei Sengenthal. Beschreibung: TF 04: stockt auf mäßig steil bis flach SW-exp. Böschung u. besteht zum größten Teil aus dichtem Schlehengebüsch mit beigemischt Holunder, Heckenrose, Weißdorn, Kratzbeere u. einzelnen jungen Eichen. Im ca. südl. Viertel überwiegt etwas aufgelockerter Feldgehölzcharakter mit ca. 15m hohen Eichen, Hasel u. Schlehe. Krautschicht nur randlich entwickelt mit Wiesenarten, Giersch u.a.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6734-371.04 Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes oder in unmittelbarer Nähe sind gemäß den Angaben der Artenschutz- und Biotopkartierung nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Das Gebiet ist größtenteils durch die derzeit landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.
- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher werden neue Lebensräume geschaffen und die Beeinträchtigung durch die Bebauung minimiert.

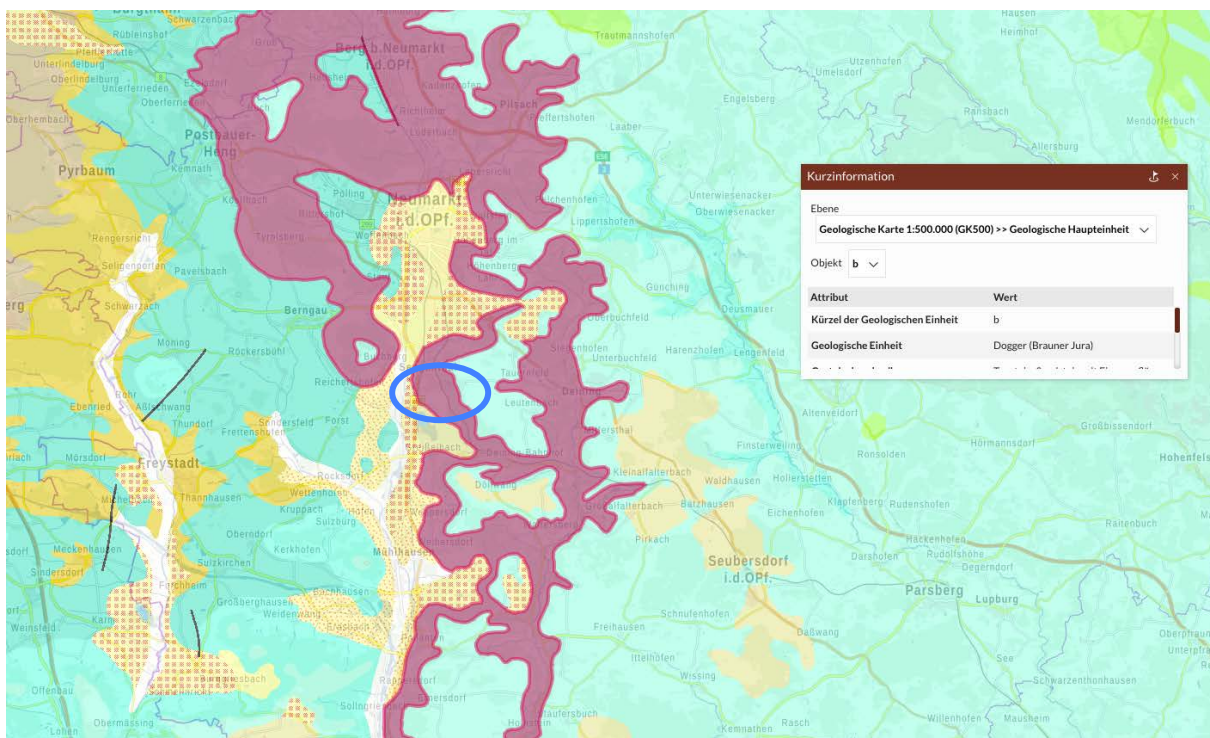
Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering

3.2.2 Schutzgut Boden/Geologie

Bestand:

Der Boden ist landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur noch intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



ÜBK25-Ausschnitt aus dem Bayerische Umwelt-Atlas des LfU

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:500.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
	Dogger (Brauner Jura); Alter Jura, Merkmal: Tonstein Sandstein mit Eisenerzflözen, Mergel- und Kalkstein.

Bewertung / Planung:

Durch die Planung gehen Böden mit ihrem Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) sowie ihrer Retentions- und Ertragsfähigkeit verloren. Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört und es kann zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen. Aufgrund der geringen Filterwirkung ist bei allen Baumaßnahmen mit besonderer Vorsicht zu agieren.

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.

- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere vermeidbare Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens
- Schutz bei allen Baumaßnahmen vor Stoffeinträgen wie Treibstoffen, Maschinenöl etc.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 900m ein Baggersee. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Weiher. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:500.000 des Bayerischen Umwelt-Atlas des LfU befindet sich die Planung auf der Hydrogeologischen Einheit „Dogger Beta bis Zeta“. Die Gesteinsausbildung Sandstein mit dünnen Tonsteinlagen, zum Hangenden Ton-Mergelstein mit Kalkstein; Kluft-(Poren-)GwLeiter, zum Hangenden GwGeringleiter
Es handelt sich um einen Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und sehr geringem Filtervermögen.
Bauvorhaben grenzt an einen wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Bewertung / Planung:

- Die Überplanung des Gebietes führt auf den zusätzlich versiegelten Flächen zu einer reduzierten Grundwasserneubildung.
- In den Grundwasserkörper wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser (z.B. Versickerung, Verwendung sickerfähiger Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Das Potenzial zur Grundwasserneubildung des Bodens wird dadurch nur geringfügig reduziert.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen minimiert.
- Schutz bei allen Baumaßnahmen vor Stoffeinträgen wie Treibstoffen, Maschinenöl etc. um baubedingte Verschmutzungen zu vermeiden

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Charakteristisch für das Klima sind Niederschläge bis ca. 700 mm im Jahresmittel und eine mittlere Lufttemperatur von ca. 8° C. Die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Vegetation und das Gelände bestimmt. Die Flächen fallen von Nordosten in Richtung Südosten ab.

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation.
- Die geplanten Gehölze wirken sich positiv auf das Klima aus durch ihre Sauerstoffproduktion, Bindung von Feinstaub und Verdunstung.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung / offener Bauweise und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).
- Durch die geplante Wohnanlage ist auch von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Anwohner-, Liefer- und Entsorgungsverkehr auszugehen mit der einhergehenden Zunahme an Luftverschmutzung.
- Eine Zunahme der Luftverschmutzung ist temporär auch baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering	Gering	Mittel	Gering

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere bis hohe Funktion für das Landschaftsbild ein. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage (geregelt durch die Festsetzung zulässiger Aufschüttungen und einer maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe) der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die festgesetzten Baufenster und die Grünflächen sichern eine Durchlässigkeit des Gebietes.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindern einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche nördlich, östlich und westlich des Planungsgebietes sowie an die bestehende Erschließungsstraße erfolgt ein behutsamer Eingriff.

- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist überwiegend umgeben von landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechendem ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsaufkommen. Im Osten verlaufen die Bahngleise der Verbindung zwischen Regensburg und Nürnberg mit regelmäßigem Bahnverkehr und entsprechendem Lärmaufkommen. Bei den umgebenden Siedlungsbereichen handelt es sich ebenso wie im Planungsbereich um Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet liegt nahe der Bahnverbindung mit entsprechendem Lärmaufkommen, was auch die zukünftigen Anwohner betreffen wird.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Das Verkehrsaufkommen und damit auch Lärm, etc. wird durch die steigende Anwohnerzahl durch die geplanten Wohnbebauungen im Planungsgebiet und dessen Umgebung erhöht.
- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering	Gering	Gering/Mittel	Gering

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden aufgrund ihrer Entfernung zur Planung nicht beeinträchtigt, siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 2.3.4.

Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- und Bodendenkmäler.

Bewertung / Planung:

- Keine Schutzgebiete im näheren Umfeld vorhanden.
- Keine Bau- und Bodendenkmäler im Einflussbereich der Planung.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete Kultur-/Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

3.2.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Überbauung und Versiegelung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen zu Gestaltung und Minimierung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen ist die Einbindung des Planungsbereichs in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Alternativstandorte wären theoretisch an jedem noch freien Bauplatz möglich. Für die Nutzung dieser Fläche spricht die vorhandene Erschließung wie die Straßenanbindung als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung von vernetzenden Grünstrukturen (Solitärpflanzung innerhalb der Grundstücke)
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie

- Ortsrandeingrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden.
- Versickerung von Niederschlagswasser

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von bereits bebauter Landschaft. Durch Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden. Die vorgesehenen Pflanzungen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu prüfen und durchzuführen.

Aufgrund der Verfahrenswahl nach § 13 b BauGB ist keine Kompensation der Eingriffe erforderlich.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Nicht erforderlich.

5.3.2 Ausgleichsflächen

Nicht erforderlich.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort für den geplanten Neubau einer Wohnanlage für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Anschlussmöglichkeit an das bestehende Wohngebiet und Erschließungsstraße
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für die geplanten Wohnungen von vorne herein ausgeschlossen und geeignete

Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Sengenthal und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen und Garagen/Carports auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in Sengenthal. Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert die Auswirkungen auf die Schutzgüter und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Kompensationsmaßnahmen sind für die geringfügig höheren Eingriffe nicht erforderlich.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering
Boden / Geologie	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Gering	Gering	Mittel	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering	Gering	Mittel	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering



.....
Erster Bürgermeister
Werner Brandenburger

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.