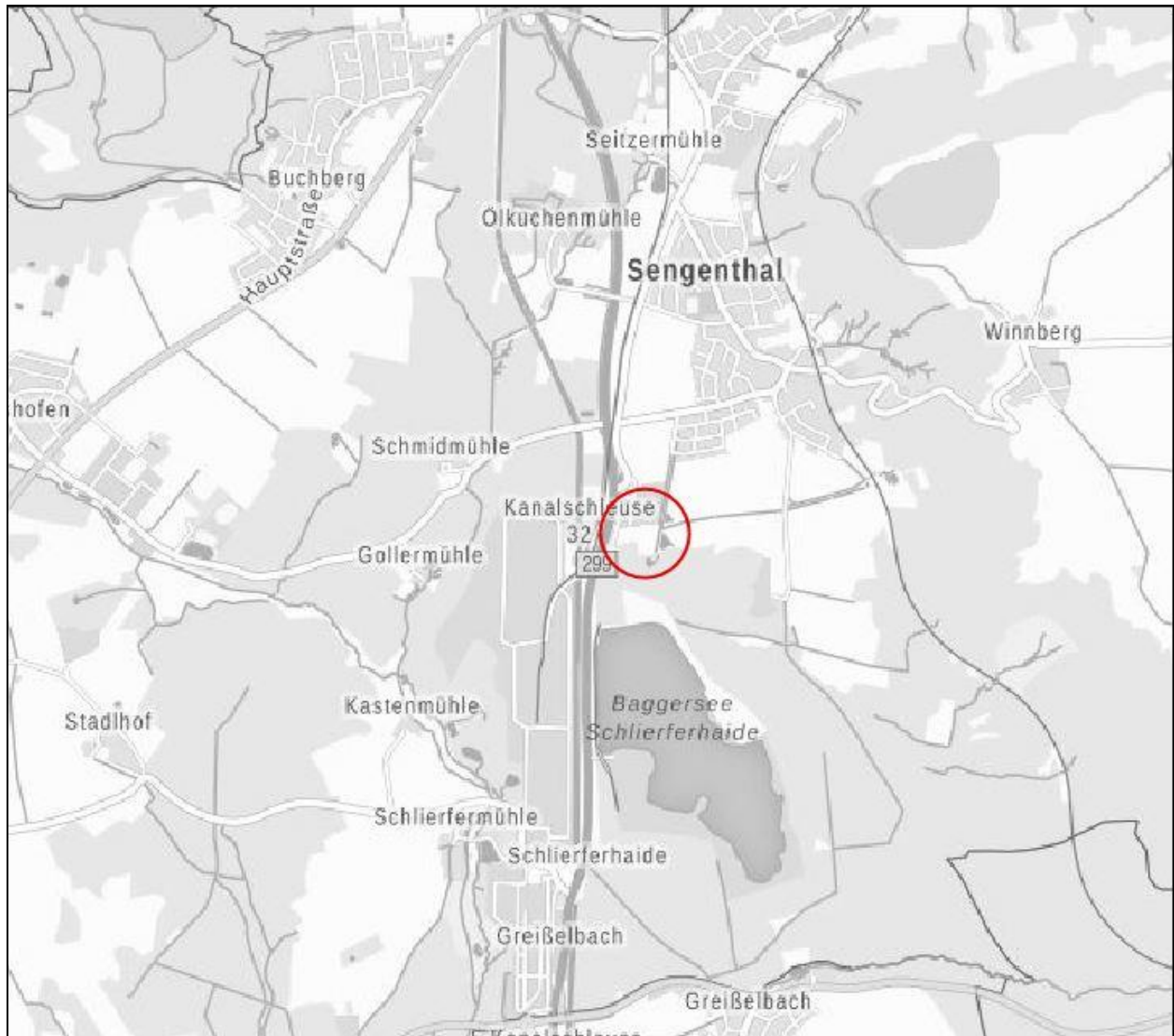

Gemeinde Sengenthal

21. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Begründung

12.09.2023



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Gemeinde Sengenthal
21. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gemeinde Sengenthal
21. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
5. ERSCHLIEßUNG	3
6. IMMISSIONSSCHUTZ	3
7. BRANDSCHUTZ	4
8. NATUR UND LANDSCHAFT	4
9. DENKMALSCHUTZ	4
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4

B	UMWELTBERICHT	5
1.	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass und Aufgabe	5
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	5
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	5
2.1	Untersuchungsraum	5
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	5
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	7
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
4.1	Mensch	7
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	9
4.3	Boden	10
4.4	Wasser	10
4.5	Klima/Luft	11
4.6	Landschaft	12
4.7	Kultur- und Sachgüter	12
4.8	Wechselwirkungen	12
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	12
4.10	Prüfung des Schutzgutes „Fläche“	13
4.11	Ergänzende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	14
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
7.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
8.	MONITORING	15
9.	ZUSAMMENFASSUNG	15

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Südlich des Ortes Sengenthal hat sich östlich der B 299 ein kleineres Gewerbe- bzw. Sondergebiet mit Einzelhandel entwickelt, das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Schlierferheide Nord II bereits erweitert wurde. Aufgrund aktueller Nachfragen hat sich ein noch deutlich erhöhter Bedarf an gewerblichen Bauvorhaben ergeben, so dass die Gemeinde Sengenthal den rechtskräftigen Bebauungsplan Schlierferheide Nord II aufheben und durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzen möchte. Gleichzeitig erfolgt eine Teiländerung des Bebauungsplanes „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“ sowie des Bebauungsplanes „Naherholungsgebiet Schlierferheide Nord“. Die in den genannten Bebauungsplänen dargestellten Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Sengenthal. Die Gemeinde Sengenthal sieht sich einer konkreten Anfrage nach gewerblichen Bauflächen gegenüber.

Für sämtliche dargestellten gewerblichen Bauflächen liegen bereits Bauanträge vor, es ist die Ansiedlung von zwei Autohändlern vorgesehen, deren Sortimente sich ergänzen. Einer der beiden Betriebe ist bereits im Gemeindegebiet ansässig und benötigt dringend Erweiterungsflächen. Die Gemeinde Sengenthal unterstützt die genannten Ansiedlungen, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zur Verminderung des Auspendleranteils zu schaffen.

Um die Verwirklichung der genannten Planungsziele zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sengenthal der Gemeinde Sengenthal am südlichen Ortsrand.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus Opalinuston. Die Fläche ist überwiegend intensiv als Acker bzw. Parkplatz genutzt, naturnahe Flächen oder geschützte Biotop sind nicht vorhanden.



Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas, Bayer. Vermessungsverwaltung)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

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 regionspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die Planung soll die Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Sengenthal im prosperierenden Großraum Neumarkt unterstützen.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die im Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung und Gewerbegebiet Schlierferheide Nord“ bereits festgesetzte Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße aus.

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die B 299 3-streifig auszubauen. Ebenso ist es geplant, den Bahnübergang der Fa. Bögl höhenfrei zu machen. Zudem sollen die Zufahrt Tor 3, Fa. Bögl und die Gemeindestraße „Schlierfer Holz“ höhenfrei verbunden und gemeinsam an die B 299 angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang fanden mehrere Abstimmungen zwischen der Gemeinde Sengenthal und dem Staatlichen Bauamt statt.

Die Planung der Gewerbegebietsstraße erfolgt in einer ausreichenden Fahrbahnbreite (öffentlicher Grund 12 m breit), so dass der Entwurf dem Ansinnen des Staatlichen Bauamts grundsätzlich nicht entgegensteht und die Gewerbegebietsstraße in einer ausreichenden Breite für einen Begegnungsverkehr geplant ist.

Allerdings liegen vom Staatlichen Bauamt noch keine konkreten Planungen hinsichtlich des weiteren Ausbaus der B299 im Gesamtbereich Sengenthal-Süd und der Staatstraße 2220, insbesondere unter Berücksichtigung des höhenfreien Bahnübergangs vor, weshalb der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt das Thema noch nicht abschließend beurteilen kann.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 299 sind nicht zulässig.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation werden vom Ortsteil Sengenthal aus zum Plangebiet verlegt. Dies ist innerhalb bestehender Straßen möglich.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Da ein Vorfluter fehlt ist das unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Die Versickerung muss innerhalb der Bauflächen erfolgen. Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet.

6. Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst entstehen keine schutzwürdigen Nutzungen, da Wohnungen auch für Betriebsinhaber ausgeschlossen sind.

Aufgrund der nördlich des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen hat die Gemeinde ein Schallgutachten erstellen lassen, das die zulässigen Immissionen im Gewerbegebiet beschränkt. Das Schallgutachten berücksichtigt auch die bestehenden Vorbelastungen, insbesondere durch das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich des Geltungsbereichs. Die ermittelten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, damit können Überschreitungen der schalltechnischen

Orientierungswerte in der nördlich vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung sicher ausgeschlossen werden.

7. Brandschutz

Die Feuerwehr Sengenthal ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet.

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

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung bzw. Anlagenplanung berücksichtigt.

8. Natur und Landschaft

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Diese liegen in einem bereits durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereich.

Der Eingriff ist deshalb gut ausgleichbar.

Aufgrund der Nähe der Wohnbebauung nordöstlich sind Eingrünungsmaßnahmen vor allem nach Norden und Osten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen keine Konflikte, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor.

9. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet wird von einer mittelalterlichen Altstraße durchquert. Diese Altstraße ist noch auf dem Urkataster erkennbar und ist Teil der „Königsstraße“ von Regensburg nach Nürnberg. Es ist zu vermuten, dass sich Reste dieser Straße und zeitgleiche Funde erhalten haben.

Außerdem liegt der Süden des Planungsgebietes in einem Bereich, in dem aufgrund älterer Beobachtungen vorgeschichtliche Grabhügel vermutet werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen.

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 03.11.2017.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Sengenthal plant die Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gewerbegebiet nördlich der Schlierferheide. Die Erschließung erfolgt über die Ausfahrt Sengenthal Süd der B 299.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte zur Ausweisung des Baugebietes bieten sich nicht an, da auf der Fläche bereits Baurecht besteht und so die freie Landschaft geschont werden kann.

Die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nicht mehr angestrebt, da sich die Gemeinde einer hohen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen gegenüber sieht. Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (Ausweichparkplatz für Badesee) soll bei Bedarf im südlichen Teil der Fl.Nr. 182 Ersatz geschaffen werden.

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 Immissionsschutz etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, 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)
- j) Anfälligkeit der Belange a) bis d) und i) für Katastrophen

§ 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 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 gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Wahl vorbelasteter Flächen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch Festsetzung der Versickerung von Oberflächenwasser berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch hohe Abstände des Gewerbegebietes von vorhandenen bzw. geplanten Wohngebieten und Emissionskontingente 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 (nördlich des Geltungsbereichs). Der Abstand beträgt ca. 200 m. Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Sengenthal 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 wird teilweise als Ausweichparkplatz für den nahen Badensee genutzt und hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind aufgrund der Abstände nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Wohnnutzungen nördlich des Geltungsbereiches sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, die die zulässigen Lärmimmissionen begrenzen. Damit können gesunde Wohnverhältnisse in den nördlich vorhandenen Wohnnutzungen sichergestellt werden.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird überwiegend über die B 299 ohne Ortsdurchfahrten erfolgen, so dass auch durch den Verkehr keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung wird ein Teil der als Parkplatz genutzten Freiflächen nördlich des Baggersees Schlierferheide überplant. Hierfür sind gegebenenfalls bei einer künftigen Nutzung des Baggersees als Badensee an anderer Stelle Parkplätze zu schaffen (südlicher Teil der Fl.Nr. 182).

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind mittlere Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen mittlere 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 einen großflächigen und intensiv genutzten Acker. Im Westen grenzt direkt die vielbefahrene B 299 mit der Anschlussstelle Sengenthal Süd bzw. die Zufahrt zum Badensee in der Schlierferheide an. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturnahen Strukturen oder kartierte Biotope vorhanden. Auch häufige bodenbrütenden Vogelarten (z.B. Feldlerche) sind nicht zu erwarten (Bebauung im Norden, Wald im Süden). Die Wiesenfläche wird im Sommer regelmäßig als Parkplatz für Badegäste benutzt und ist damit verdichtet. Habitatstrukturen für die Zauneidechse sind nicht vorhanden. 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. 2,5 ha Acker bzw. Grünland (teils als Parkplatz genutzt) verloren.

Besondere Lebensräume oder Verbundachsen sind nicht betroffen.

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Büro Genista, Neumarkt vom 05.08.2022). Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt fest, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keine negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu erwarten sind.

**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 genutzte tonige Böden mit geringer Sandüberdeckung. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, sie haben eine mittlere Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Tonböden von ca. 2,1 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Grünflächen vorgesehen, auf denen sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer 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. Wasserschutz zonen sind nicht vorhanden.

Der östliche Bereich des Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 2,1 ha des Geltungsbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Gegen zufließendes Wasser sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

**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 Sengenthal ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben 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. Eingriffe in den südlich angrenzenden Wald mit seiner wichtigen Funktion zur Abschirmung gegenüber dem Industriegebiet Bögl erfolgen nicht. Im Gegenteil ist durch die festgesetzte Ausgleichsfläche mit Laubwaldaufforstung eine Verbesserung der Abschirmung gegenüber dem Industriegebiet vorgesehen.

Die Frischluftversorgung von Sengenthal 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 Sengenthal liegt innerhalb eines weiten und offenen Beckens vor dem Trauf der Oberpfälzer Alb. Der Geltungsbereich selbst ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Im Norden besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet als Vorbelastung. Im Westen wird das Landschaftserleben durch die nahe B 299 erheblich beeinträchtigt. Insbesondere nach Osten besteht eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes aufgrund der Fernwirkung und der Lage am Fuß des Albtraufs.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Insbesondere vom Ort Sengenthal sowie vom Albtrauf aus besteht eine starke Einsehbarkeit, so dass hier als Vermeidungsmaßnahme Pflanzgebote nach Osten erforderlich sind.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer 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.

4.10 Prüfung des Schutzgutes „Fläche“

Es ändert sich die Art der Nutzung.

Die Umweltauswirkungen aufgrund der Änderung der Art der Nutzung sind bei den oben genannten Schutzgütern beschrieben. Durch die Planung nimmt die Baufläche im Gemeindegebiet geringfügig zu.

4.11 Ergänzende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden ergänzend die gem. Änderung der Anlage 1 zum BauGB durch Gesetz vom 29.05.2017 hinsichtlich des Umweltberichts genannten möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

aa) Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, sowie deren Abrissarbeiten

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Bauarbeiten finden während der Tageszeit statt, sensible angrenzende Nutzungen sind nicht vorhanden.

bb) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, unter Berücksichtigung ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit

Die Auswirkungen sind oben dargestellt.

cc) Art Und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wohngebiete sind ausreichend weit entfernt, die Lärmimmissionen werden durch Emissionskontingente begrenzt.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Regenwasser wird vor Ort versickert.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ff) Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung ggf. bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

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

Die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie ist möglich.

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

Durch die Planung werden ca. 1,3 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.

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 erfolgen im Bebauungsplan.

Es sind ca. 2 ha Ausgleichsflächen für das Gesamtgebiet erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Zur Schaffung von Angeboten für gewerbliche Bauflächen müssten an anderer Stelle Bauflächen ausgewiesen werden. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der Nullvariante vertretbar.

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 des Bebauungsplanes 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	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 1 ha Acker	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl, Tonböden mit Sandüberdeckung betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Rückhaltung vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper (temporär)	mittlere 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 mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaft.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Schalltechnisches Gutachten zur Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, Sachverständige Hooch und Partner, Landshut vom 10.3.2023
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt, 05.08.2022