
Gemeinde Sengenthal

21. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan - Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

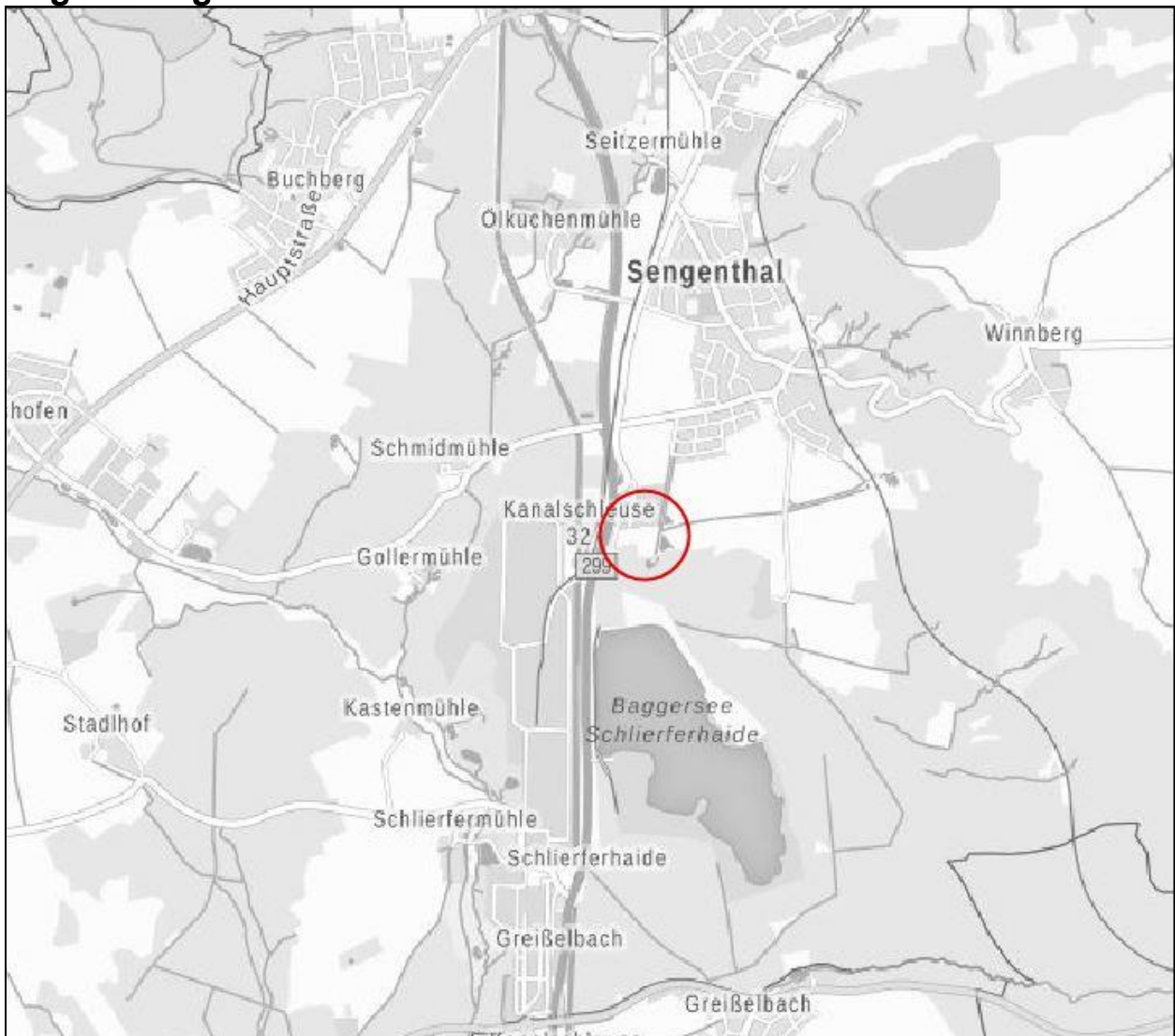


„GE Schlierferheide Nord IIa“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Naherholungsgebiet Schlierferheide Nord“, Teiländerung des Bebauungsplanes „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“ und Aufhebung des Bebauungsplanes „GE Schlierferheide Nord II“

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



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 UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
5. ERSCHLIEßUNG	4
6. IMMISSIONSSCHUTZ	5
7. BRANDSCHUTZ	6
8. GRÜNORDNUNG	6
8.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
8.2 Eingriffsermittlung	7
8.3 Ausgleichsflächen	10
9. DENKMALSCHUTZ	11
10. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12

B	UMWELTBERICHT	13
1.	EINLEITUNG	13
1.1	Anlass und Aufgabe	13
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	13
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	13
2.1	Untersuchungsraum	13
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	13
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	15
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4.1	Mensch	15
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	17
4.3	Boden	17
4.4	Wasser	18
4.5	Klima/Luft	19
4.6	Landschaft	19
4.7	Kultur- und Sachgüter	20
4.8	Wechselwirkungen	20
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	20
4.10	Prüfung des Schutzgutes „Fläche“	20
4.11	Ergänzende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	22
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
7.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
8.	MONITORING	22
9.	ZUSAMMENFASSUNG	23

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 Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes tritt der bisherige, ältere Bebauungsplan außer Kraft.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sengenthal der Gemeinde Sengenthal am südlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl. Nrn. 79 (TF), 180 (TF), 181 (TF), 181/2, 182 (TF), 182/2 (TF), 182/5, 182/6 (TF), 183 (TF), 183/9, 185 (TF) und 185/2, alle Gemarkung Sengenthal mit insgesamt ca. 2,8 ha.

Nördlich der Baufläche befindet sich das Gelände des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung und Gewerbegebiet Schlierferheide Nord“. Südlich des Geländes befindet sich ein Waldgebiet und im Anschluss daran das Naherholungsgelände um den Badensee (Bebauungsplan Naherholungsgebiet Schlierferheide Nord). Östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen die B 299.

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).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

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.

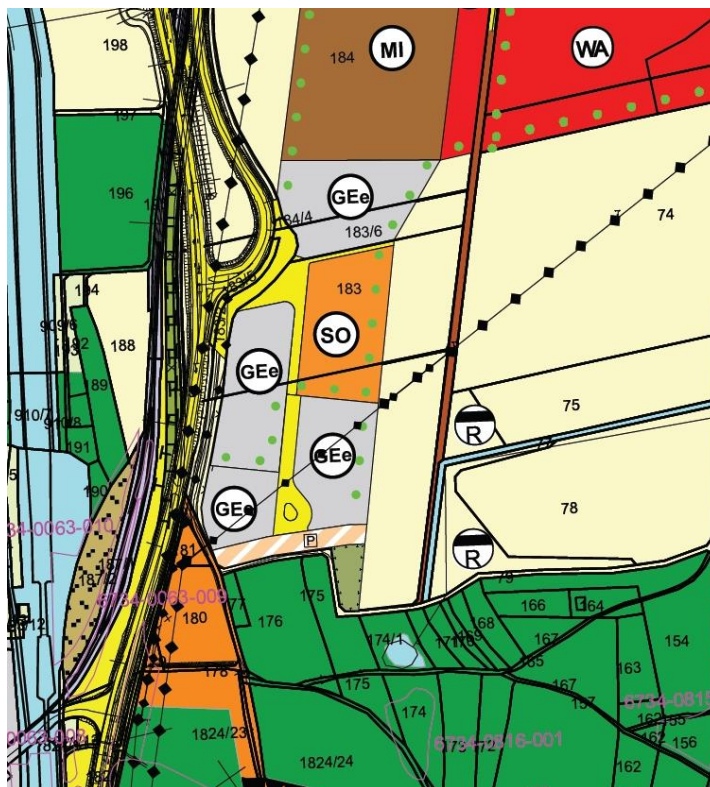
Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Gemeinde Sengenthal liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 1996 vor, für den Geltungsbereich ist teils bereits die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan teils als landwirtschaftliche Fläche, teils als Ausgleichsfläche bzw. Sondergebiet und Verkehrsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (digitale Fassung, 17. Änderung)

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

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

Das Gewerbegebiet besteht aus 2 Teilflächen, westlich und östlich der Erschließungsstraße. Hier sollen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben alle gem. BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen möglich sein.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, welche eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Die Schutzzone der überspannenden Freileitung ist hierbei zu beachten.

Weiterhin erfolgt im Rahmen der Planung eine geringfügige Erweiterung des nördlich angrenzenden Sondergebietes. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Betriebsformen und Verkaufsflächen entsprechen denen des nördlich angrenzenden Sondergebietes und gelten im Zusammenhang mit der nördlich bereits bestehenden Sondergebietsfläche.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden gestaffelt. Sie betragen im ortsnahen Bereich GEE 1.1 8 m, in den übrigen Teilflächen 10 m. Dies ermöglicht eine gute Eingrünung der künftigen baulichen Anlagen (insbesondere nach Norden und Osten erforderlich und festgesetzt) und gewährleistet die Einfügung der Baukörper in das Ortsbild. Die festgesetzten Dachformen entsprechen dem Nutzungszweck der Gebäude. Mit der abweichenden Bauweise und einer Gebäudelänge bis zu 150 m soll eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden. Die bestehende Freileitung im Gebiet soll 2023 abgebaut werden.

Die gewerblichen Bauflächen und die Sonderbaufläche werden gegliedert nach der Menge der zulässigen Immissionen (vgl. Kap. 6).

Mit der Planung wird eine im rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz für Naherholungsgebiet) und kleinflächig eine Sondergebietsfläche (ebenfalls als Parkplatz genutzt) überplant. Als Ersatz hierfür kann bei Bedarf die im Südosten des Geltungsbereiches liegende restliche Teilfläche der Fl.Nr. 182 herangezogen werden. Diese war ursprünglich teils als Ausgleichsfläche für den aufzuhebenden Bebauungsplan Schlierferheide Nord II festgesetzt, wurde aber noch nicht hergestellt. Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche im Besitz der Gemeinde, die Zufahrt ist über den Flurweg Nr. 79 möglich.

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 Zusam-

menhang 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.

Der nördlich und östlich angrenzende Flurweg ist als Feuerwehrezufahrt nutzbar.

Die Zufahrt zum künftigen Naherholungsgebiet am Baggersee südlich wird geringfügig verlegt, die Flächen südlich davon sollen weiterhin wie bisher und wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen als Parkplatzfläche genutzt werden. Von hier wäre auch eine Zufahrt zum potentiell erforderlichen Ausweichparkplatz im Süden der Fl.Nr. 182 möglich.

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 beauftragt, 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.

Für den derzeit gültigen Bebauungsplan wurde bereits eine Emissionskontingentierung erarbeitet, die zeigt, dass während der Tagzeit Emissionskontingente zur Verfügung stehen, die für übliche Gewerbenutzungen sehr gut geeignet sind. Nur zur Nachtzeit sind stärkere Einschränkungen zu erwarten. Auch die im Nordosten des Gebietes hinzukommende Gewerbefläche liegt näher an der Wohnbebauung als die bisher geplan-

te Nutzung. Deshalb ist insgesamt mit geringeren Kontingenten gegenüber dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan zu rechnen.

Allerdings befindet sich im Gemeindegebiet ein Gewerbegebiet ohne Immissionsbeschränkungen (Gewerbegebiet Reichertshofen – Am Mühlweg II). Damit ist eine baugebietsübergreifende Gliederung innerhalb des Gemeindegebietes gegeben.

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. Grünordnung

8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere zur Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Gliederung der Baufläche. Hierfür sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Flächen mit Begrünungsbindung

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch zu gestalten und dem Nutzungszweck entsprechend zu begrünen. Sie sind Teil der Baufläche und haben unterschiedliche Funktionen. Insbesondere bei zu begrünenden Flächen am künftigen Rand des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft sind ergänzende Pflanzgebote festgesetzt. Alle Flächen sind naturnah zu gestalten. An der nördlichen Eingrünung zum Flurweg hin ist pro Grundstück eine Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt mit max. 4m Breite zulässig

Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken

Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken sind frei wachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieses Pflanzgebot dient vor allem der Abschirmung größerer Baukörper und der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft. Zur Auflockerung sind die Hecken und Gebüsche mit Einzelbaumpflanzungen unterbrochen. Die nicht bepflanzten Teilbereiche sind naturnah als Gras-Krautfluren mit nur gelegentlicher Mahd zu entwickeln. Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt siehe oben.

Pflanzgebote für Einzelbäume

Pflanzgebote für Einzelbäume sind sowohl auf Flächen mit Begrünungsbindung wie auch innerhalb der Baufläche zur Gliederung von Parkplätzen und Freiflächen vorgesehen. Es ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm zu schaffen. Zur Pflanzung sind ausschließlich heimische hochstämmige Laubbäume zulässig:

Artenauswahl:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Spitzhorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm

8.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur
- Pflanzgebote auf Privatgrund
- Festsetzung der Entwässerung im Trennsystem mit örtlicher Versickerung
- Freiflächen als „Schottergärten“ sind unzulässig.
- Außenbeleuchtungen sind nur in insektenfreundlicher Art und Weise zulässig.
- Flachdächer (0-5 Grad) sind zu begrünen und/oder mit PV-Anlagen auszustatten.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

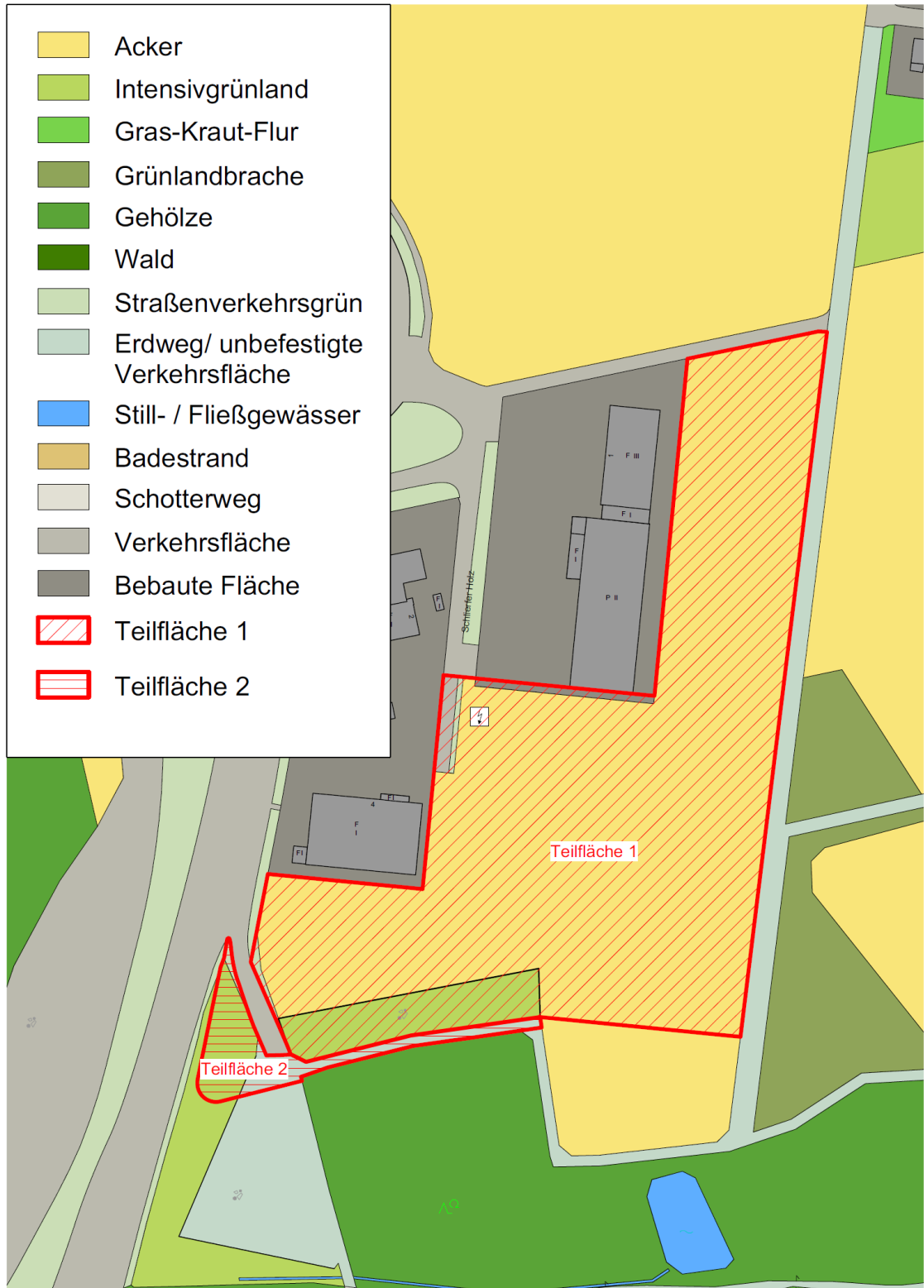
Bewertung der Eingriffsfläche

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Acker, intensiv genutzt, Vorbelastung durch Bundesstraße Kategorie I
Boden	Tonboden, im westlichen Teil leichte Sandüberdeckung, geringe Naturnähe, teils höheres teils geringes Biotopotenzial, Kategorie II
Wasser	Fläche ohne Grundwasser zeigende Vegetation, gering versickerungsfähig, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Ackerland ohne landschaftsbildwirksame Strukturen, Vorbelastung durch nahe Bundesstraße und nördlich genehmigte Bebauung, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für den größten Teil des Geltungsbereiches existiert bereits Baurecht, allerdings sollen zum neuen Bebauungsplan andere Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Deshalb wird die gesamte Baufläche entsprechend dem ursprünglichen Zustand als Eingriffsfläche bewertet.

Die dargestellte Teilfläche 2 ist als Parkplatz in einem Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Feldweg genutzt, hier wird ein geringerer Faktor angesetzt.



Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzgebote) im mittleren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,3 bzw. 0,8** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 – 1,0). Der geringere Faktor von 0,3 gilt für den Bereich des bestehenden Parkplatz (teils festgesetzt im BP „Naherholungsgebiet Schlierferheide Nord“ vom 20.03.2006) in Schotterbauweise sowie für den bestehenden landwirtschaftlichen Weg.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1	24.156 qm	x 0,8	19.325 qm
Teilfläche 2	2.998 qm	x 0,3	900 qm
Summe			20.225 qm

8.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleichsfläche werden 3 Teilflächen außerhalb des Gemeindegebietes zugeordnet. Aufgrund der außermärkischen Lage erfolgt die Sicherung nicht durch Festsetzung sondern durch städtebaulichen Vertrag.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, eine rechtliche Sicherung ist daher durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverböten) gemäß § 1090 (BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch erforderlich. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Fl.Nr. 849 Gmkg.Neunhof im Stadtgebiet Lauf, Lkr. Nürnberger Land (8.413 qm)

Bestand: Struktureicher Altersklassen-Nadelforst, alte Ausprägung

Entwicklungsziel: Buchenwald basenreicher Standorte, alte Ausprägung

Maßnahmen:

- Reduzierung Nadelholzanteil durch abschnittswisen Waldumbau
- Weitständige Pflanzmaßnahme von Rotbuche, Traubeneiche und Stieleiche als Hauptbaumart
- Pflanzung von Tanne, Spitzahorn, Vogelkirsche und Hainbuche als Begleitbaumarten
- Temporäre Umzäunung der Ökokontofläche zum Verbisschutz. Umzäunte Flächen dürfen nicht größer als 1 ha sein.

- Wuchsabhängige Pflege der Hauptbaumarten und ggf. gezielte Gehölzentfernung zum Erreichen des Entwicklungsziels.

Pflege: Schutzzaun beseitigen, Nachpflanzung von Gehölzen, Entfernung aufkommender unerwünschter Baumarten (Fichte)

Fl.Nr. 173, Gmkg. Siedelbach, Markt Erlbach, Lkr. Neustadt Aisch, (9.533 qm)

Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Bestand: Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

Entwicklungsziel: artenreiches extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen/Pflege:

- 1-2 schürige Mahd, 1. Schnitt ab 15.06.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- streifenförmige Einsaat mit einer artenreichen Saatgutmischung des UG 12 rechtwinklig zur Mahd-Richtung (Streifenbreite 3-5 m alle 10 m). Alternativ zum Saatgut kann eine Mahdgutübertragung von einer artenreichen Spenderfläche Verwendung finden.

**Fl.Nr. 1195 (TF) und 1196 (TF) Gmkg. Leinburg, Gemeinde Leinburg
Lkr. Nürnberger Land (2.767 qm)**

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen/Pflege:

Die ersten 5 Jahre 3-schürige Mahd (zur Ausmagerung); Mahdzeitpunkte ab 15.05. / ab 01.07. / ab 01.09.

Nach 5 Jahren Wechsel auf 2-schürige Mahd; Mahdzeitpunkte ab 15.06. / ab 01.09.

Allg. ist für die jeweilige Mahd ein Balkenmähtwerk zu verwenden, das Mähgut abzufahren und auf Düngung/PSM zu verzichten;

Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahmen: 20.713 qm

Damit ist der Eingriff durch die geplante Bebauung ausgeglichen.

Der Flächenüberschuß ist aufgrund der teils größeren Entfernung zum Eingriffsort sinnvoll.

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. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Art der Nutzung	Fläche qm
Gewerbliche Baufläche	22.885 qm
Sonderbaufläche	465 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.987 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	203 qm
Verkehrsbegleitgrün	1.032 qm
Summe	27.572 qm

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für Gewerbegebiet nördlich der Schlierferheide. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. 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 wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüft (Parallelverfahren). Auf die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

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).

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird ein Schallgutachten erstellt, eine Artenschutzprüfung liegt bereits vor:

- Schalltechnisches Gutachten zur Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, Sachverständige Hooock und Partner, Landshut.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt, 08.12.2022

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 Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Festsetzung der Versickerung von Oberflächenwasser berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde 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 hohen 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 08.12.2022). 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 festgesetzt. 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 Laubwoldaufforstung 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 festgesetzt 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 um ca. 2,8 ha zu. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan nimmt die Baufläche nur um ca. 1,3 ha zu. Dies ist gegenüber der bestehenden Bau-, Betriebs- und Verkehrsfläche (ca. 458 ha) sehr gering.

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 sind 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. Ein wassersensibler Bereich wird randlich berührt, ist aber überwiegend Grünfläche.

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. 2,5 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.

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. 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 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 2 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 Hoock und Partner, Landshut vom 10.3.2023
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Neumarkt, 08.12.2022

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| Holzapfel und Holzbirne | |
- b) Sträucher
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |