



# Gemeinde Sengenthal

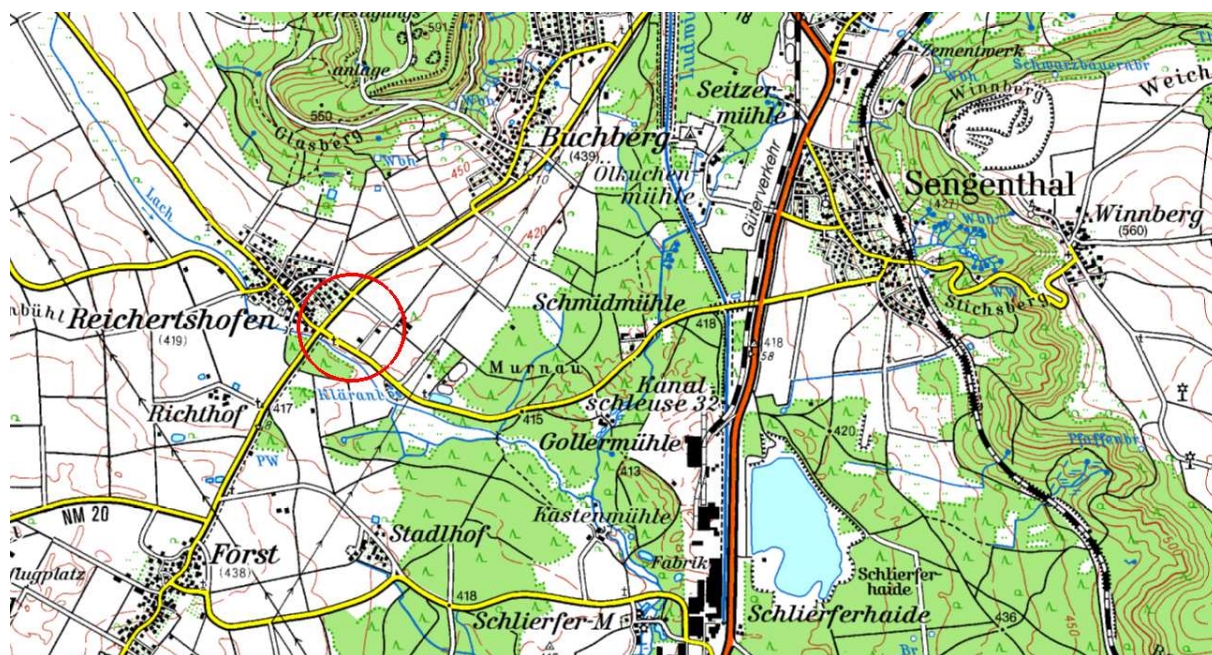
## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gemeinbedarfsflächen

### „Reichertshofen – Am Mühlweg IV“

## Umweltbericht

Die Gemeinde Sengenthal erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 619), i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) diese Satzung.

08.06.2021



Verfasserin:

MARIA BOSSLE

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

## Inhaltsverzeichnis:

<b>Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
1 Einleitung.....	3
1.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes .....	3
1.2. Lage des Plangebiets .....	3
1.3. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	4
1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit .....	5
2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume .....	6
2.3. Schutzgut Boden .....	8
2.4. Schutzgut Wasser .....	9
2.5. Schutzgut Luft/ Klima.....	10
2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung.....	11
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	12
2.8. Biologische Vielfalt.....	12
2.9. Abfälle/ Abwässer .....	13
2.10. Wechselwirkungen.....	13
3. Sonstige Belange .....	13
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	14
4.1. Vermeidungsmaßnahmen .....	14
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen .....	14
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	14
8. Zusammenfassung und Auswirkungen.....	15

# Umweltbericht

---

## 1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§2 Abs.4 BauGB).

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Sengenthal hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Gemeinbedarfsflächen "Reichertshofen – Am Mühlweg IV" beschlossen. Die geplanten Gemeinbedarfsflächen auf einer Teilfläche von Fl.Nr 87. Gmkg. Reichertshofen, befinden sich im Südosten von Reichertshofen.

Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gemeinbedarfsflächen geschaffen werden. Dazu gehören neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und der überbaubaren Grundstücksfläche auch die Sicherung der Erschließung sowie der Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 1.2 Lage des Plangebiets

Der Planbereich liegt in Reichertshofen im Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Sengenthal, westlich des Hauptortes Sengenthal, in einer Entfernung von etwa 3 km vom Zentrum von Sengenthal.

Das Gebiet wird im Westen vom Grundstück des örtlichen Schützenhauses begrenzt, im Süden schließt die Gemeindeverbindungsstraße von Reichertshofen nach Sengenthal an, im Norden liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten schließt an das Plangebiet das bestehende Gemeinbedarfsflächen Mühlweg an.

Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flurstücke und im Süden schließen extensive Flächen an dem Bachlauf der Lach mit einem Waldstück an. Teilflächen an der Lach sind als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Im Osten und Westen schließt das Plangebiet an bestehende Gewerbeflächen an.

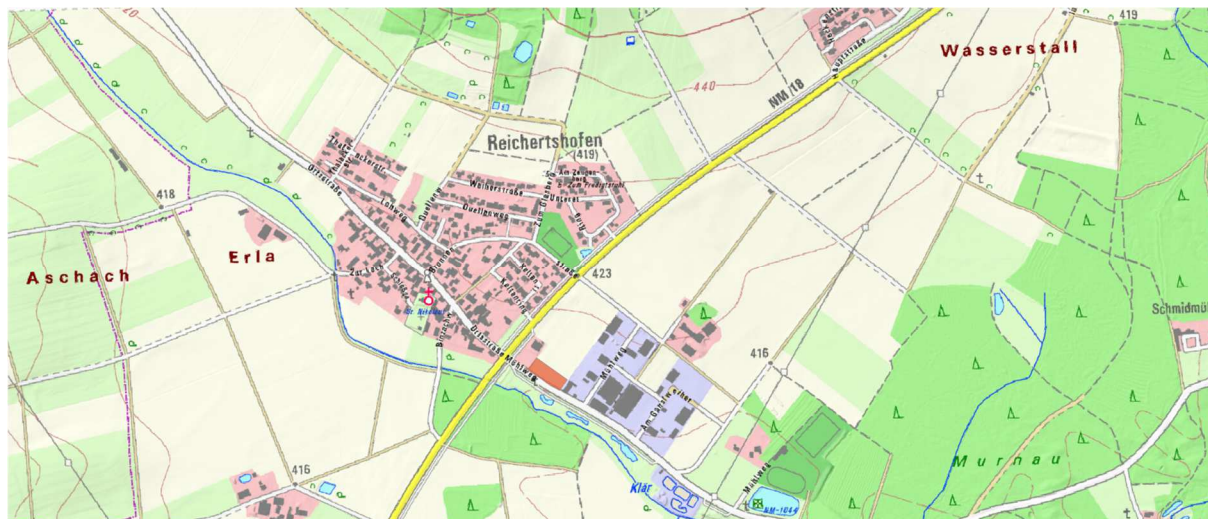


Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (flächig rot) – Kartengrundlage: Digitale Ortskarte, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf einer Fläche von ca. 3.109 m<sup>2</sup> sind Gemeinbedarfsflächen geplant. Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Verkehrserschließung der geplanten Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Reichertshofen nach Sengenthal.

Das natürliche Gelände steigt leicht von Süden nach Norden von ca. 416 m ü. NN bis auf ca. 416,5 m ü. NN.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dabei sollen jedoch vorhandene Strukturen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes soweit wie möglich geschont werden.

### 1.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Es liegt am Kreuzungspunkt zwischen der Kreisstraße NM 13 mit Anbindung an die B299 bei Sengenthal und dem Mühlweg. Die B 299 führt nördlich des Stadtgebietes über die Anschlussstelle „Neumarkt“ zur BAB 3.

Die künftigen Gemeinbedarfsflächen sind nicht an das ÖPNV-Netz angebunden.

### 1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die für die Planung zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen, Programmen und Fachplanungen enthalten, wie z. B. im Naturschutzgesetz, im Baugesetzbuch, in den nachgeordneten Rechtsbestimmungen sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan.

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Festsetzungen zum Wasserrückhalt berücksichtigt.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit

#### Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt in direktem Anschluss zu bestehenden Siedlungsstrukturen. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Äcker, intensive und extensive Wiesenflächen).

Es führen keine Flurwege durch die Flurstücke. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbaren Funktionen auf. Das Planungsgebiet selbst hat eine eher geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die bestehenden Gewerbeflächen im direkten Anschluss an das Plangebiet beeinträchtigen mit ihren großen Gebäuden bereits das Landschaftsbild und damit die landschaftsgebundene Erholung.

Von der Kläranlage im Süd-Osten sind bei ungünstigen Witterungslagen Geruchsbelästigungen möglich. Belastungen durch elektrische Felder sind keine bekannt. Messungen diesbezüglich wurden nicht vorgenommen.

#### Auswirkungen

Infolge der aktuellen Bestandssituation mit den angrenzenden Gewerbeflächen kommt es insgesamt zu keiner erheblichen Verschlechterung der landschaftsgebundenen Erholung.

Durch die vorgesehene Ausweisung dieser Gemeinbedarfsflächen wird ein Bereich neu erschlossen, der direkt im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht und dabei eine Baulücke schließt.

Bei der Ausweisung von solchen Flächen sind in der Regel auch Auswirkungen auf die im weiteren Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Durch eine im Verhältnis zum Verkehr auf der vorhandenen Straße spürbare Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des Plangebietes sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude, können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen. Die Planflächen und auch das bestehende Gewerbegebiet liegen östlich von Reichertshofen und sind durch die Kreisstraße NM 13 komplett von der Wohnbebauung Reichertshofen getrennt. Durch die zusätzliche Bebauung wird der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Gemeinbedarfsflächen) nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer geringfügigen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da der Verkehr in der Regel nicht durch die Ortschaft fahren muss.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Baubedingt kommt es für angrenzende landwirtschaftliche Flächen durch die Erschließung wie auch durch die Bebauung zu erhöhter Lärmentwicklung sowie Staubbelastung während der Bauzeit. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

## Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die angrenzenden Flächen und für die geplanten Gebiet zu erwarten.

## 2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung

Für die Beurteilung des geplanten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt ist v.a. die durch die vorliegende Planung betroffene Fläche zu bewerten.

Eine aktuelle Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte am 12.05.2021. Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die intensiv bewirtschaftet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt das Plangebiet selbst keine große Bedeutung. Es befinden sich nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Mühlwegs Strukturen, die nach §30 BNatSchG geschützt sind.

Schutzgebiete	Name/ Beschreibung
Schutzgebiete und Biotope	Die geplante Fläche liegt in keinem Schutzgebiet. Auf der Planfläche befinden sich keine kartierten Biotope.
Ökoflächenkataster Ausgleichs- und Ersatzflächen	Ökofläche Nr. 432 -146992, Wasserwirtschaft Regensburg Ökofläche Nr. 432 -134288, Wasserwirtschaft Regensburg Ökofläche Nr. 432 -186724, Wasserwirtschaft Regensburg





Abb.2: Auszug aus der Biotopkartierung/ Ökoflächenkataster

#### Auswirkungen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,3 ha Ackerflächen verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt und folgendes geprüft:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 und Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands mit Ausnahme von bodenbrütenden Vogelarten nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Das Baugebiet ist potentielles Brutgebiet der Feldlerche und ggf. weiterer Bodenbrüter. Die Feldlerche ist im Naturraum weit verbreitet, ebenso wie weitere potentiell vorkommende Bodenbrüter. Mit seltenen Arten ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und der Straße nicht zu rechnen.

Zur ergänzenden Erfassung der Tierwelt fand am 19.05.2021 eine Begehung im Geltungsbereich zur Erfassung von in erster Linie Vögeln, Reptilien und Schmetterlingen durch Georg Knipfer statt. Bei dieser Begehung konnten keine Nachweise für das Vorhandensein von bodenbrütenden Arten festgestellt werden.

Baumhöhlen und andere relevante Strukturen sind in dem Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Es konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden, auch keine bodenbrütenden Vogelarten, weshalb für diese Gruppe keine Verbotstatbestände erfüllt sind.

Während des Baubetriebes muss mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen, wie beispielsweise Lärm oder Emissionen gerechnet werden.  
Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überbaut.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder wesentlich verändert.

### Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete

Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete nach Arten- und Biotopschutzprogramm liegen nicht vor.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Bestehende Vorbelastungen durch bestehende Gewerbeflächen direkt an das Plangebiet angrenzend sind vorhanden.

Ergebnis:

Kein Eingriff in bestehende Biotope.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine bedeutenden Flächen betroffen, damit sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraumeinheit Naturraum „Vorland der mittleren Frankenalb“ (111). In der Geologischen Karte 1:25.000 (TK25 Nr. 6836) ist die geologische Haupteinheit im Untersuchungsraum als Frankenalb-Formation mit Riff- oder Schwammmasendolomit angegeben, im südlichen Anschluss mit Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän.





Abb.3: Geologische Karte 1:25000, bis.bayern.de - Auszug

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Der Boden ist bearbeitet, mit Dauerbewuchs, man kann von einem Ackerboden mit durchschnittlicher Ertragsleistung ohne besondere Biotopentwicklungspotenzialen ausgehen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Seltene und gefährdete Böden sind nicht bekannt.

Altlasten, Altablagerungen oder archäologische Bodenfunde sind in diesem Bereich nicht bekannt.

#### Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsflächen (GRZ = 0,8) werden bis zu 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Baubedingt werden große Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge einer Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

#### Ergebnis

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden mit Biotopentwicklungspotential von ca. 0,3 ha zu rechnen.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Der Ausgleich der Versiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 2.4. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Direkt im Plangebiet liegen keine Gewässer. Benachbart zum Eingriffsbereich, südlich des Mühlwegs verläuft der Bachlauf der Lach, der in diesem Bereich mit drei Ausgleichsflächen naturnah ausgestaltet ist. Im Verlauf weiter süd-östlich schließt die Kläranlage von Reichertshofen an, mit weiteren zwei Ausgleichsflächen mit Auennasswiesen im unmittelbaren Anschluss.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Genauere Angaben über den Grundwasserkörper in diesem Bereich liegen nicht vor. Es wird aber von einem hohen, intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen mit einem Eintragsrisiko aus der Landwirtschaft.

#### Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

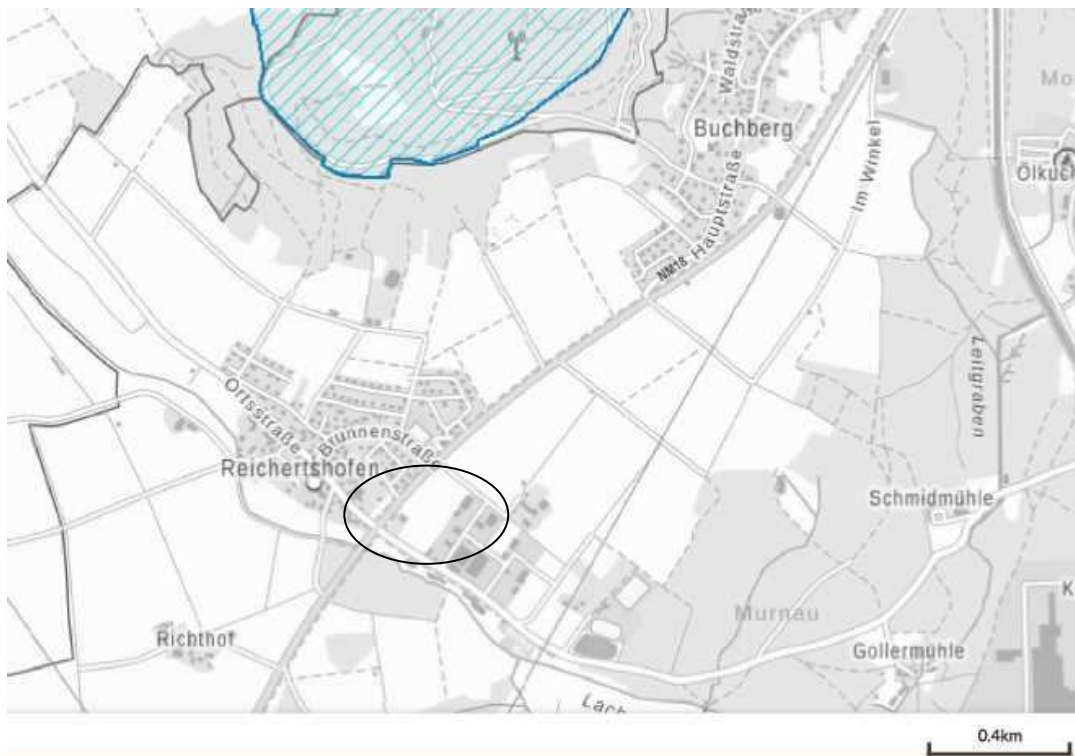


Abb. 4: Auszug aus Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern

Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit als ausreichend zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu Flächen, die als Anlage zur Versickerung dienen, zu leiten.

Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Flächen zur Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen. Es ist während der Bauzeit mit einem Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung der Gemeinde Sengenthal sichergestellt.

Ergebnis

Es sind auf Grund der geplanten Versickerung von Regenwasser von unbelasteten Oberflächen in Sicker-/ Klärbecken oder offenen Gräben mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.5. Schutzgut Luft/ Klima

Beschreibung

Das Klima im Bearbeitungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Bereich. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C, im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei 650 bis 850 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

#### Auswirkungen

Die Versiegelung freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Gewerbe- oder Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die westlich vorhandene Wohnnutzung zu erwarten.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111). Dieser Naturraum ist allgemein mit größeren Wald- und Ackerflächen sowie dem Ludwig-Donau-Main-Kanal gekennzeichnet. Gemeinbedarfsflächen am Rande des Siedlungsgebietes führen zu anthropogenen Überprägungen des Naturraums im Untersuchungsbereich. Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind Ackerflächen und bestehende Gewerbeflächen.

Der Regionalplan ‚Region Regensburg‘ zählt das Plangebiet zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ‚Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf.‘ (Nr. 4). Dadurch sollen vor allem die naturschutzfachlich hochwertigen, z.T. landesweit bedeutsamen Sand-Kiefernwälder und Trockenstandorte geschützt werden.

Im Südwesten ist der Zeugenberg ‚Buchberg‘ ein besonders bedeutsamer Landschaftsausschnitt. Dieser wurde daher auch als Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ unter Schutz gestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten und Westen durch bestehende Bebauung aus Gewerbeflächen begrenzt und liegt außerhalb der Ortschaft. Es wird eine Lücke im Gemeinbedarfsflächen geschlossen. Aus diesem Grund ist durch die Planung keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft/ Erholung zu erwarten.

#### Auswirkungen

Im Geltungsbereich besteht überwiegend intensive Acker- und Grünlandnutzung, angrenzend besteht bereits ein Gemeinbedarfsflächen mit großen, weithin sichtbaren Baukörpern. Durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Verkehrsflächen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschaftsbild wird verändert. Von der Bebauung sind bisher unberührte, aber keine exponierten Bereiche betroffen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in entsprechenden Pflanzqualitäten auf öffentlichen Freiflächen führen nur zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild. Insgesamt ist aber mit einer Verschlechterung des Schutzgutes Landschaft/ Erholung zu rechnen.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Direkt im geplanten Gemeinbedarfsflächen befinden sich lt. Bayerischem Denkmal-Atlas weder Baudenkmäler oder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG). Auch über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.

### Auswirkungen

Ergebnis: Es sind durch die Bebauung keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.



Abb.5: Bayerischer Denkmal-Atlas – Auszug

## 2.8. Biologische Vielfalt

### Beschreibung

Die Artenausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist für den Landschaftsraum aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivflächen als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

### Auswirkungen

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.



## 2.9. Abfälle/ Abwässer

### Beschreibung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

### Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis: Es sind gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.10. Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen normalerweise untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich jedoch nicht zu erkennen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Talraum der Lach, der in den letzten Jahren naturnah als Ausgleichsfläche gestaltet wurde.

Eingriffe in diesen Bereich oder negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 3. Sonstige Belange

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da hier weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen würde.

- Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.
- Durch die Planung werden ca. 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.
- Der Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ohne besondere Zielaussagen dar.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen**

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

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe
- Pflanzgebote insbesondere an den Rändern des Baugrundstücks zur Einbindung der Bauflächen an den künftigen Grundstücksgrenzen
- Festsetzung heimischer Gehölze
- Festsetzung von Flächen zur Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die neue Bebauung und die Gemeinbedarfsflächenausweisung an anderer Stelle.

Alternativen und verschiedene Bauungs- und Erschließungskonzepte wurden im Vorentwurf geprüft, wurden aufgrund von Problemen beim Grundstückserwerb verworfen.

## **6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen**

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquellen werden Informationen des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bundesamtes für Naturschutz verwendet. Des Weiteren dienen der Flächennutzungs-/ Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden als Grundlagen.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden nachträglich mit aufgenommen.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (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 Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Lt. §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten kann der Markt Sengenthal zusammen mit dem Landratsamt Neumarkt (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde) eine Besichtigung zur Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange durchführen.

## 8. Zusammenfassung und Auswirkungen

Für einen Geltungsbereich von rund 0,3 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gemeinbedarfsflächen Reichertshofen – Am Mühlweg IV“ aufgestellt.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zusätzlich. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit. Auf die Schutzgüter Boden und Landschaft sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

### Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld werden nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die geplanten Gemeinbedarfsflächen im Anschluss von bestehender Bebauung, bzw. bestehender Gewerbeflächen liegt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die Ausgangsqualität der Fläche führt aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu keinem großen Verlust an Lebensraum. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Es konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden, auch keine bodenbrütenden Vogelarten, weshalb keine Verbotstatbestände erfüllt sind.

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Der Eingriff kann an anderer Stelle ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate.

Maßnahmen, wie die Zuführung des Niederschlagswassers zu Anlagen, die für eine Versickerung geeignet sind oder zu offenen Gräben minimieren diesen Eingriff.

### **Schutzgut Luft/ Klima**

Die Versiegelung größerer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Das Klima wird jedoch nicht spürbar beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaft/ Erholung**

Das vorgesehene Gemeinbedarfsflächen befindet sich im Südosten der Gemeinde Sengenthal in einem durch landwirtschaftliche Nutzflächen und bereits bestehenden Gewerbeflächen wenig strukturiertem Gebiet. Aufgrund dieser Lage am Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbe und zur freien Landschaft wird das Landschaftsbild mit der damit verbundenen Erholungsfunktion nur gering gestört.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### **Abfälle/Abwässer**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern für das Planungsgebiet ist gewährleistet.



## Quellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FINWeb)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.  
1. Auflage, Berlin 2005

KNOCH, K.: Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952

KÖPPEL ET AL: Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart 1998

KUNZE, R. ET AL: BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004

SEIBERT, P.: Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968

GEMEINDE SENGENTHAL- GEWERBEGEBIET „MÜHLWEG III“ – Bebauungsplan mit  
Grünordnungsplan vom 09.01.2018, Büro TEAM 4, Nürnberg