
Gemeinde Sengenthal

14. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

(Erweiterung Gewerbegebiet „Mühlweg III“ in Reichertshofen)

Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

09. Januar 2018



Bearbeitung:

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

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



Gemeinde Sengenthal, Lkr. Neumarkt i.d. OPf.
14. Änderung Flächennutzungsplan - Begründung

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	2
5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
6. ERSCHLIEßUNG	2
7. NATURSCHUTZ	3

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

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung gewerblicher Betriebe zu schaffen.

Mit der Ausweisung sollen die Auslagerung bestehender Betriebe aus den Ortslagen sowie eine Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden. Die Gemeinde Sengenthal hat keine freien und verfügbaren Bauflächen für gewerbliche Betriebe. Das Gewerbegebiet Mühlweg ist bereits bebaut. Der zweite Bauabschnitt Gewerbegebiet Mühlweg II ist bereits teilweise bebaut.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Betriebe geschaffen werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortsteils Reichertshofen. Es umfasst das Grundstück 93 der Gmkg. Reichertshofen und hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Westlich befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, im Norden ein landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb mit Tierhaltung. Etwa 100 m östlich befindet sich ein genehmigtes freistehendes Wohnhaus im Außenbereich.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich wird als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Südlich liegt der Talraum der Lach, im Osten eine Ackerfläche. Der Untergrund besteht aus Flugsand über Tonen des Jura und ist bedingt versickerungsfähig.

Der Geltungsbereich ist fast eben.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 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 regionspezifische Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiterentwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern.

4. Begründung der Standortwahl

Die Gemeinde Sengenthal hat sich für den vorliegenden Standort entschieden, da dieser zum einen an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und zum anderen aufgrund der ebenen Standortverhältnisse und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch hinsichtlich der Umweltbelange relativ geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit aufweist.

Die Erschließung des Standorts ist von der B 299 aus ohne Ortsdurchfahrt möglich, so dass auch die Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung durch die Zufahrt zum Gewerbegebiet minimiert werden können.

Insofern stellt die vorliegende Standortwahl aus Sicht der Gemeinde Sengenthal die günstigste Alternative hinsichtlich der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen dar.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der planerischen Zielsetzung der Gemeinde. Die Ansiedlung von erheblich belästigenden Industriebetrieben ist aus Gründen des Immissionsschutzes am gewählten Standort nicht möglich. Vielmehr sind voraussichtlich im Bebauungsplan Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes auch im Gewerbegebiet erforderlich.

Die Darstellung einer Eingrünung ist zur Einbindung der geplanten Bauflächen in die Landschaft erforderlich.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets kann sowohl über eine Zufahrt vom bestehenden Gewerbegebiet wie über Zufahrten von der GVS Reichertshofen-Sengenthal aus erfolgen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege.

Weitgehend unbelastetes Oberflächenwasser der Verkehrs- und Lagerflächen sowie unbelastetes Dachwasser kann nach Rückhaltung in die Lach abgeleitet werden.

7. Naturschutz

Von der Planung sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Der Eingriff ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Es ist mit einem Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,8 bis 1 ha zu rechnen.

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich problemlos zu bewältigen. Es ist lediglich mit dem Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten zu rechnen. Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

In den Randbereichen der Planung sind zur freien Landschaft hin Eingrünungsmaßnahmen dargestellt. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

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 20.07.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Sengenthal plant die Änderung des Flächennutzungsplans für ein Gewerbegebiet östlich Reichertshofen. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Sengenthal hat sich für den vorliegenden Standort entschieden, da dieser zum einen an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und zum anderen aufgrund der ebenen Standortverhältnisse und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch hinsichtlich der Umweltbelange relativ geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit aufweist.

Die Erschließung des Standorts ist von der B 299 aus ohne Ortsdurchfahrt möglich, so dass auch die Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung durch die Zufahrt zum Gewerbegebiet minimiert werden können.

Insofern stellt die vorliegende Standortwahl aus Sicht der Gemeinde Sengenthal die günstigste Alternative hinsichtlich der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen dar.

Alternative Erweiterungen des Gewerbegebiets Reichertshofen wurden von der Gemeinde frühzeitig verworfen. Im Süden befindet sich der naturnahe und als Ausgleichsfläche gestaltete Talraum der Lach, im Westen würde die Baufläche zu nahe an die besiedelte Ortslage von Reichertshofen heranrücken und im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb. Insofern stellt die vorgesehene Erweiterung nach Südosten die einzig machbare Alternative dar.

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. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund 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)

§ 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

Zur Ermittlung der Grundlagen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Schallgutachten erstellt (IBAS Bayreuth).

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

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

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:

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

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN 18005 bzw. TA Lärm wurden durch Abstände zu schutzwürdiger Bebauung berücksichtigt. Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen 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 liegen keine Wohnbauflächen, im Osten befindet sich 100 m vom Gewerbegebiet entfernt ein freistehendes Wohnhaus im Außenbereich. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat kaum Funktionen für die Naherholung. Vorbelastungen sind Gemeindeverbindungsstraße, das bestehende Gewerbegebiet und der Aussiedlerhof. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung. Im Osten sind das Sportgelände und ein Weiher für die Erholung bedeutend.

Auswirkungen der Planung, VermeidungsmaßnahmenAuswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebiets verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Durch den bestehenden Abstand von 100 m zum nächstgelegenen Wohnhaus im Außenbereich sind die Anforderungen des Immissionsschutzes durch Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich zu bewältigen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsferne Freiflächen verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen (u.a. nach Norden und zum Sportgelände und Weiher), so dass die weiter reichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Der gesamte Geltungsbereich ist sofern nicht bereits bebaut intensiv ackerbaulich genutzt. Es sind keine naturnahen Lebensräume vorhanden.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1,8 ha Ackerflächen verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Abschätzung** durchgeführt und folgende Aspekte geprüft:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. 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.

Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 Bay-NatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 43 Abs. 8 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands mit Ausnahme von bodenbrütenden Vogelarten nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Das Baugebiet ist potentiell 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.

Unter Bezug auf Größe und Stabilität der Populationen der im Baugebiet potentiell vorkommenden Feldlerche und ggf. weiterer verbreiteter Bodenbrüter im Naturraum und im natürlichen Verbreitungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes (Schaffung von Flächen, die den Lebensraum für die Feldlerche und anderer Bodenbrüter aufwerten) ist festzustellen, dass das Planungsvorhaben nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes geschützten Vogelarten führt (Art. 13 Vogelschutzrichtlinie).

Das individuelle Tötungsverbot kann durch Festsetzung einer Beräumung des Baufeldes für die Anlage der Erschließungsstraße außerhalb der Vogelbrutzeit berücksichtigt werden.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich genutzte Böden aus Flugsanden über Tonböden des Jura. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben aber als Sandstandorte eine mittlere Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als mittel einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden mit Biotopentwicklungspotenzial von ca. 1,8 ha zu rechnen.

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

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen vorgesehen, wo 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.

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 Tonschichten im Untergrund geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutzzone sind nicht vorhanden. Durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Staatstrasse sind entwässernde Anlagen mit Einfluss auf den Geltungsbereich vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,8 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind die guten Möglichkeiten zur Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers im Talraum der Lach.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer 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

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.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die westlich vorhandene Wohnnutzung zu erwarten.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

**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 Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen und durch bestehendes Gewerbe und den Aussiedlerhof vorbelastet. Bedingt durch die Lage in einem weiten Becken mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche entsprechende Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Fläche kann nicht verschwinden, sie kann nur anders genutzt werden. Es handelt sich derzeit um eine teils bereits bebaute bzw. mit Baurecht ausgestattete Fläche, teils um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine teils bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte und mit Baurecht ausgestattete Fläche beansprucht. Die neu beanspruchte bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt ca. 1,8 ha. Dieser Flächenzuwachs ist sowohl bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde wie auch bezogen auf die Baufläche gering.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.7 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. 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.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden ca. 1,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ohne besondere Zielaussagen dar.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist und Arbeiten zur Tagzeit erfolgen.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen können durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert werden, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hinsichtlich der Emissionen von Schadstoffen sind falls erforderlich anlagenspezifische Auflagen in der Baugenehmigung zu verankern, die die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der TA Luft, sicherstellen.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Besondere Risiken bestehen nicht. Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderen Risiken hinsichtlich möglicher Katastrophen. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Besondere Unfallrisiken werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen evtl. erforderlicher immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen minimiert.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Evtl. Auswirkungen werden falls erforderlich im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigung minimiert.

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

Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Standortwahl. Durch Wahl einer intensiv

landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche können erhebliche Umweltauswirkungen minimiert werden.

Weiterhin wurde zur Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild eine Eingrünung dargestellt.

Die weiteren detaillierten Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Die Umweltauswirkungen sind gegenüber der Nullvariante vertretbar.

9. 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.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind im Bebauungsplan festzusetzen.

10. Zusammenfassung

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

Die Auswirkungen geben Hinweise auf sinnvolle Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL