

---

# Gemeinde Sengenthal

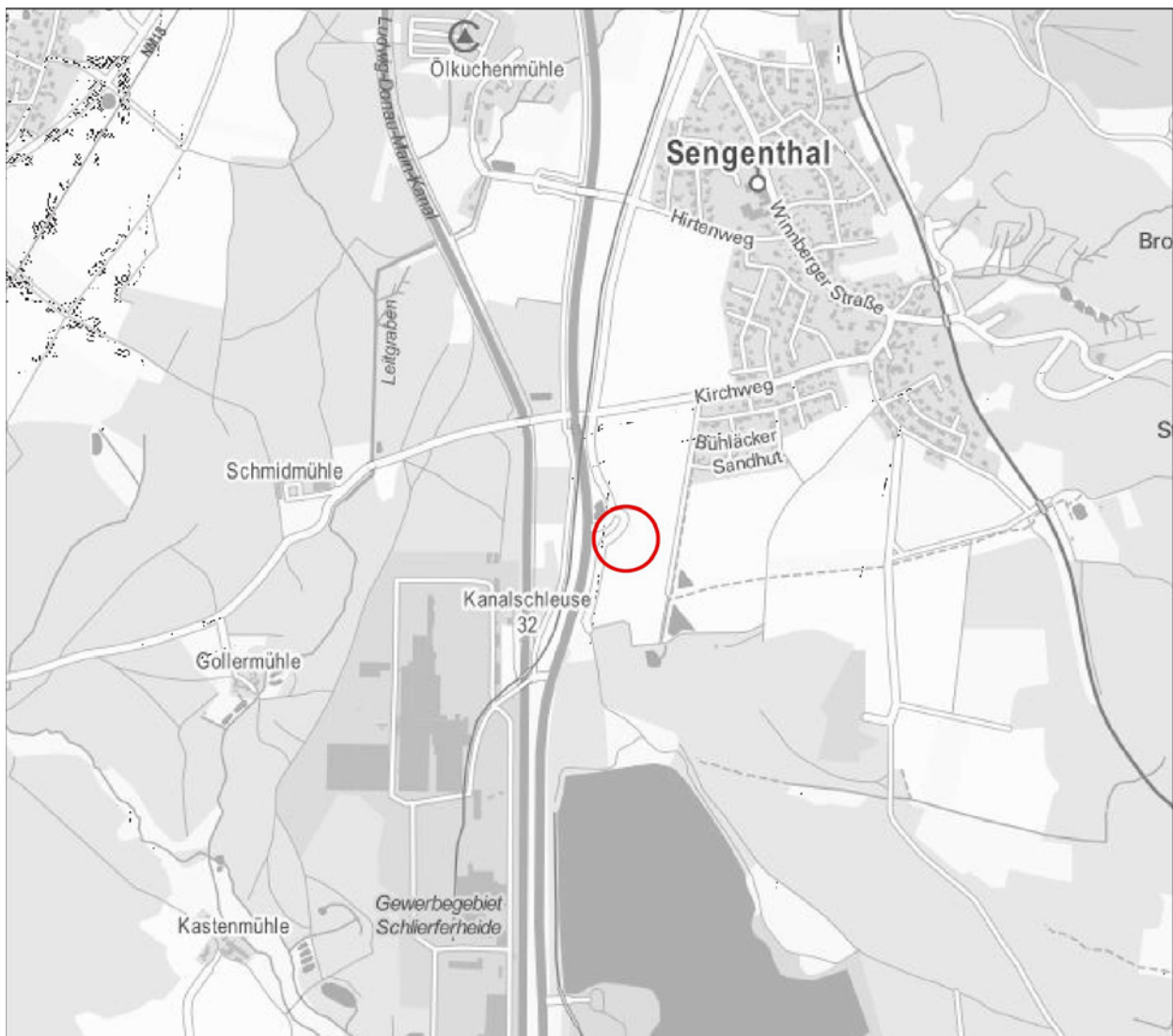
## 15. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



---

**Begründung mit Umweltbericht**

**7. November 2017**



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA 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  
15. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

---

---

| Gliederung  | Seite    |
|---|----------|
| <b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>                            | <b>3</b> |
| <b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>                             | <b>3</b> |
| <b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b> | <b>3</b> |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b> | <b>3</b> |
| <b>4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL</b>                     | <b>4</b> |
| <b>5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                       | <b>6</b> |
| <b>6. ERSCHLIEßUNG</b>                                    | <b>6</b> |
| <b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                | <b>7</b> |
| <b>8. BRANDSCHUTZ</b>                                     | <b>7</b> |
| <b>9. GRÜNORDNUNG, EINGRIFFSREGELUNG</b>                  | <b>7</b> |

**Gemeinde Sengenthal**  
**15. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

---

| <b>Gliederung</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>B UMWELTBERICHT</b>  | <b>8</b>     |
| <b>1. EINLEITUNG</b>  | <b>8</b>     |
| 1.1 Anlass und Aufgabe  | 8            |
| 1.2 Inhalt und Ziele des Plans  | 8            |
| 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten   | 8            |
| <b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>  | <b>8</b>     |
| 2.1 Untersuchungsraum   | 8            |
| 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden   | 8            |
| 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben  | 9            |
| <b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>  | <b>9</b>     |
| <b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> | <b>10</b>    |
| 4.1 Mensch  | 10           |
| 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität   | 11           |
| 4.3 Boden   | 12           |
| 4.4 Wasser  | 12           |
| 4.5 Klima/Luft  | 13           |
| 4.6 Landschaft  | 14           |
| 4.7 Kultur- und Sachgüter   | 14           |
| 4.8 Wechselwirkungen  | 14           |
| 4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete   | 14           |
| 4.10 Prüfung des Schutzgutes „Fläche“   | 15           |
| 4.11 Ergänzende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung  | 15           |
| <b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>  | <b>16</b>    |
| <b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                                    | <b>16</b>    |
| <b>7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>  | <b>16</b>    |
| <b>8. MONITORING</b>  | <b>17</b>    |
| <b>9. ZUSAMMENFASSUNG</b>   | <b>18</b>    |

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Sengenthal ist ein attraktiver Wohnort unmittelbar südlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Im Jahr 2013 wuchs die Bevölkerung um 152 Personen, 2012 um 128 Personen, 2014 um 177 Personen und 2015 um 131 Personen. Das ist ein jährliches Wachstum von ca. 5 %.

Mit dem stetigen Wachstum ist auch die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes in der Gemeinde Sengenthal erheblich gestiegen. Das Fehlen einer attraktiven Nahversorgung ist ein erhebliches Defizit in der Struktur der Gemeinde, da in keinem Ortsteil außer Bäckereien und Metzgereien Nahversorgungsangebote bestehen. Die Gemeinde Sengenthal hat sich intensiv um die Ansiedlung eines Nahversorgers bemüht und dabei innerörtliche Lagen im Hauptort Sengenthal bevorzugt. Alle Versuche einer Nahversorgung im Ort sind allerdings bisher gescheitert, kleinere Ladengeschäfte mussten wegen mangelndem Umsatz schließen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Sengenthal verbessert und den Bewohnern der Gemeinde ortsnahe Einkaufsmöglichkeiten angeboten werden. Ergänzend sollen über die Ausweisung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe, insbesondere auch einer Tankstelle geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

### **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. 182/2, 183/2, 183/4, 183/5, 184/4 sowie Teilflächen der Grundstücke 182, 183, 183/6, 184 und 184/6, alle Gemarkung Sengenthal, mit insgesamt ca 6,0 ha.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Baufläche ist leicht nach Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus Opalinuston.

Die gesamte Fläche ist intensiv als Acker genutzt, naturnahe Flächen oder geschützte Biotop sind 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 29.05.2017 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 Planung kann die Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Sengenthal im prosperierenden Großraum Neumarkt unterstützen und die Wohnqualität durch die Schaffung eines örtlichen Angebots an Nahversorgungseinrichtungen qualitativ aufwerten.

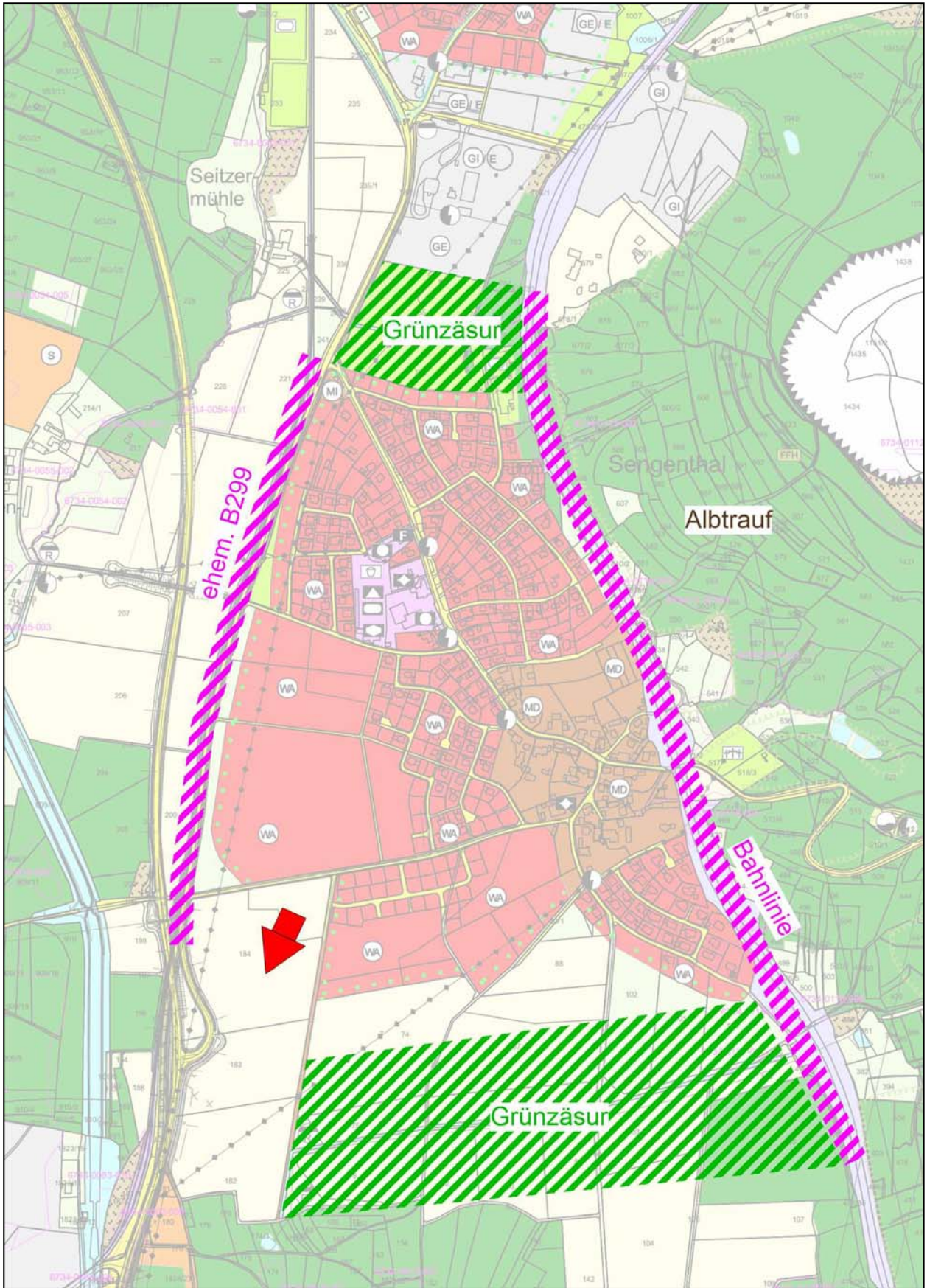
## **4. Begründung der Standortwahl**

Der Ort Sengenthal ist Hauptort der Gemeinde, Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und verkehrstechnisch optimal angebunden. Ein wesentliches Defizit im Gemeindegebiet und insbesondere im Hauptort Sengenthal ist das Fehlen einer attraktiven Nahversorgung. Auch Flächen für kleinere, nicht störende gewerbliche Betriebe sind im Ort Sengenthal nicht mehr vorhanden.

Als beste Entwicklungsmöglichkeit bietet sich deshalb die Fläche südwestlich des Ortes zwischen Kirchweg und B 299 an. Eine Siedlungsentwicklung nach Norden oder Osten scheidet aus. Im Norden ist eine wichtige Gränzäsur zwischen Sengenthal und Weichselstein bzw. dem dortigen Industriegebiet erforderlich, im Osten befinden sich die Bahnlinie und anschließend die Steilhänge des Albraufes. Im Westen wird die Siedlung durch die ehem. B 299 begrenzt, die nicht übersprungen werden sollte.

Die nördlich des Änderungsbereichs noch vorhandenen Freiflächen sind für eine allgemeine Wohnbebauung vorgesehen und für die Zwecke des Vorhabens nicht geeignet. Eine Siedlungsentwicklung in südöstlicher Richtung wird nicht empfohlen, da die hier vorgesehenen Baugebiete den Abschluss der Bebauung bilden und die Landschaft am allmählich ansteigenden Albrauf langfristig freigehalten werden soll. Auch sollte hier mit dem vorhandenen Bachlauf eine Gränzäsur zwischen Ort und Waldgebiet/Baggersee Schlierfer Heide freigehalten werden (vgl. folgende Abbildung).

Aus den genannten Gründen ist der gegenständliche Planungsbereich zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Wohngebieten und der B 299 am besten zur Entwicklung eines Mischgebietes, Gewerbegebietes und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung geeignet.



## **5. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha einschließlich Verkehrsflächen.

Als Art der Nutzung sind ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (kleinflächig), ein Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO, ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die örtliche Bevölkerung. Das Sondergebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage, ist aber vom Hauptort Sengenthal aus gut fußläufig und per Fahrrad erreichbar. Auch im Hinblick auf die anderen Ortsteile zeichnet sich der vorliegende Standort durch eine gute Erreichbarkeit aus. Insofern ist die Lage innerhalb des Gemeindegebietes optimal, es sind keine Standorte vorhanden, an denen sich in zentralerer Lage ein Nahversorgungsangebot wirtschaftlich betreiben ließe.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan auf maximal 1.200 qm zu beschränken. Damit soll die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels mit den eventuell damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren, insbesondere die Stadt Neumarkt, vermieden werden.

In Teilen des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle und weiterer Betriebe geschaffen werden. Der Standort für die geplante Tankstelle ist aus verkehrlicher Sicht optimal und auch hinsichtlich des Immissionsschutzes geeignet. Er kann dazu beitragen, die Versorgungssituation im Gemeindegebiet Sengenthal nachhaltig zu verbessern. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da diese Nutzung mit dem ländlichen Umfeld nicht verträglich ist.

Das nördlich angrenzende Gewerbe- und Mischgebiet soll in erster Linie die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglichen, hier ist insbesondere an kleinere örtliche Handwerksbetriebe gedacht. Der Standort ist sehr verkehrsgünstig und deshalb für die vorgesehenen Nutzungen gut geeignet.

Die Gewerbegebiete sind aus Gründen des Immissionsschutzes eingeschränkt, da eine erhebliche Vorbelastung durch einen bestehenden Betrieb südwestlich des Änderungsbereichs besteht.

Die dargestellte Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet umfasst die Randzonen des Mischgebietes und soll den Übergang zur bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung herstellen.

Insgesamt wird durch die vorliegenden Nutzungszuweisungen eine optimale Gliederung der Baufläche in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht erreicht.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt sowohl vom Kirchweg aus wie auch von der B 299 AS Sengenthal Süd aus. Die Zufahrt zum Gewerbe- und Sondergebiet liegt im Nahbereich der B 299, so dass die Erschließungsplanung in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg erfolgen muss.

Als Grundlage für die Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das bei der gewählten Erschließungsplanung beachtet wurde. Durch die Planung ist mit einem zusätzlichen Verkehr von ca. 200 Pkw auf der B 299 zu rechnen, dies ist im Verhältnis zur Gesamtbelastung der Bundesstraße sehr gering. Die Planung ist deshalb aus verkehrstechnischer Sicht grundsätzlich machbar.

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Rückhaltemöglichkeiten können innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

## **7. Immissionsschutz**

Die durch den Betrieb des Sondergebietes bzw. Gewerbegebietes entstehenden Immissionen sind im Bebauungsplan einzuschränken. Dies ist zu Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der nördlich angrenzenden Bebauung erforderlich.

## **8. 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.

## **9. Grünordnung, Eingriffsregelung**

Die von der Planung betroffene Fläche ist ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Es sind keine schützenswerten oder naturnahen Strukturen betroffen. Der Eingriff ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar. Es ist mit einem Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2 ha zu rechnen.

Zur Gestaltung des Vorhabens ist insbesondere eine Eingrünung nach Osten wegen der Blickbeziehungen vom Albrauf und von der freien Landschaft aus erforderlich. Diese ist im Bebauungsplan konkret festzusetzen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist mit Ausnahme häufiger bodenbrütender Vogelarten nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die möglicherweise vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten bauen jedes Jahr ihr Nest neu, dauerhafte Fortpflanzungsstätten sind deshalb nicht betroffen. Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass eine Beräumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf, damit können Verbotstatbestände des Artenschutzrechts ausgeschlossen werden. Die potenziell vorkommenden Vogelarten haben in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Ausweichmöglichkeiten.



## **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 23.09.2004, geändert im Mai 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 Wohngebiet, Mischgebiet, Sonder- und Gewerbegebiet in Sengenthal (ca. 6,0 ha Baufläche). Die Erschließung erfolgt über die Ausfahrt Sengenthal Süd der B 299 bzw. den Kirchweg.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung von Standortalternativen ist in der Allgemeinen Begründung in Kapitel 4 ausführlich erläutert.

### **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 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)
- 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 Geltungsbe-  
reichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene  
Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der öko-  
logischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der rele-  
vanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Ge-  
biet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter  
wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastun-  
gen berücksichtigt wurden.

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

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheb-  
lichkeit 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen  
(Ortseingrünung) berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch aus-  
reichende Abstände des Gewerbe- und Sondergebietes von vorhandenen bzw. geplan-  
ten Wohngebieten 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 /<br>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 geplantes allgemeines Wohngebiet (nördlich des Geltungsbereichs). Der Abstand beträgt ca. 80 m. Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche).

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 hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der als Freizeitsee vorgesehene Sandabbausee der Firma Bögl.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sonder- und Gewerbegebietes sind aufgrund des Abstands und der erforderlichen Einschränkungen insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

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

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sonder- und Gewerbegebietes sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Die Fußwege in Richtung Badesees sind weiterhin nutzbar. Auch der bestehende Parkplatz nördlich des Badesees einschließlich möglicher Erweiterungsflächen ist von der Planung nicht betroffen.

**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 /<br>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 an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturnahen Strukturen oder kartierte Biotope vorhanden. Mit Ausnahme von häufigen bodenbrütenden Vogelarten (z.B. Feldlerche) sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten zu erwarten. 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. 6,0 ha Acker verloren.

Der Verlust von Ackerflächen ist hinsichtlich der Auswirkungen auf lokale Populationen vernachlässigbar, da die potenziell vorkommenden häufigen bodenbrütenden Vogelarten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichende Ausweichlebensräume vorfinden. Deshalb können Verbotstatbestände des Artenschutzrechts ausgeschlossen werden.

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

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Natürlichkeit                |
|                                | Seltenheit                   |
|                                | Biotopentwicklungspotenzial  |
|                                | natürliches Ertragspotenzial |

Im Geltungsbereich liegen als Acker genutzte tonige Böden. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, sie haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Tonböden von ca. 4,0 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 erforderlich, 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 /<br>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. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 4,0 ha des Geltungsbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Als Vermeidungsmaßnahme ist die getrennte Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers anzustreben.

***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 /<br>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.

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 /<br>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 landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Der nördlich vorhandene Ortsrand ist durch Neubauten geprägt, im Westen wird das Landschaftserleben durch die nahe B 299 erheblich beeinträchtigt. Insbesondere nach Norden und 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 Ortseingrünungen dargestellt sind.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer bis mittlerer (befristet) 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“**

„Fläche“ ist ein wertneutraler Begriff, der als geographische Maßeinheit die zweidimensionale räumliche Ausdehnung einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereichs ändert sich durch die Planung nicht. Fläche kann nicht verschwinden.

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. 6 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 Planung 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 Planung sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wohngebiete sind ausreichend weit entfernt, Einschränkungen sind vorgesehen.

##### 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 Planung sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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



Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Planung 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. 6,0 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht bzw. sind nicht verfügbar.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal stellt für den Geltungsbereich keine spezifischen Ziele dar.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgen im Bebauungsplan. Der Eingriff ist grundsätzlich ausgleichbar.

## **7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Zur Schaffung von Angeboten für die Nahversorgung sowie 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 im Bebauungsplan festgesetzten 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 | geringe Erheblichkeit  |
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | Verlust von 6,0 ha Ackerfläche  | geringe Erheblichkeit  |
| Boden                                 | hohe Versiegelung durch teils hohe Grundflächenzahl, Tonböden 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)                                     | geringe 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 das Schutzgut Boden.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL