Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

in Teilbereichen der ehemaligen W. O. Darby- Kaserne, Gemarkung Fürth

Änderungsnummer: 2009.04

U m w e l t b e r i c h t

Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss

Mai 2010

Bearbeitung : Dipl. Ing. Stefanie Korda

Stadtplanungsamt Fürth

Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2. Bestandsanalyse und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Tiere/ Pflanzen (biologische Vielfalt)

2.2 Boden/ Altlasten

2.3 Wasser

2.4 Klima und Luft

2.5 Landschaft

2.6 Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter

2.9 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Methodisches Vorgehen

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 20.09.2006 das Verfahren zur Änderung des seit dem 19.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 463 eingeleitet; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 11.10.2006.

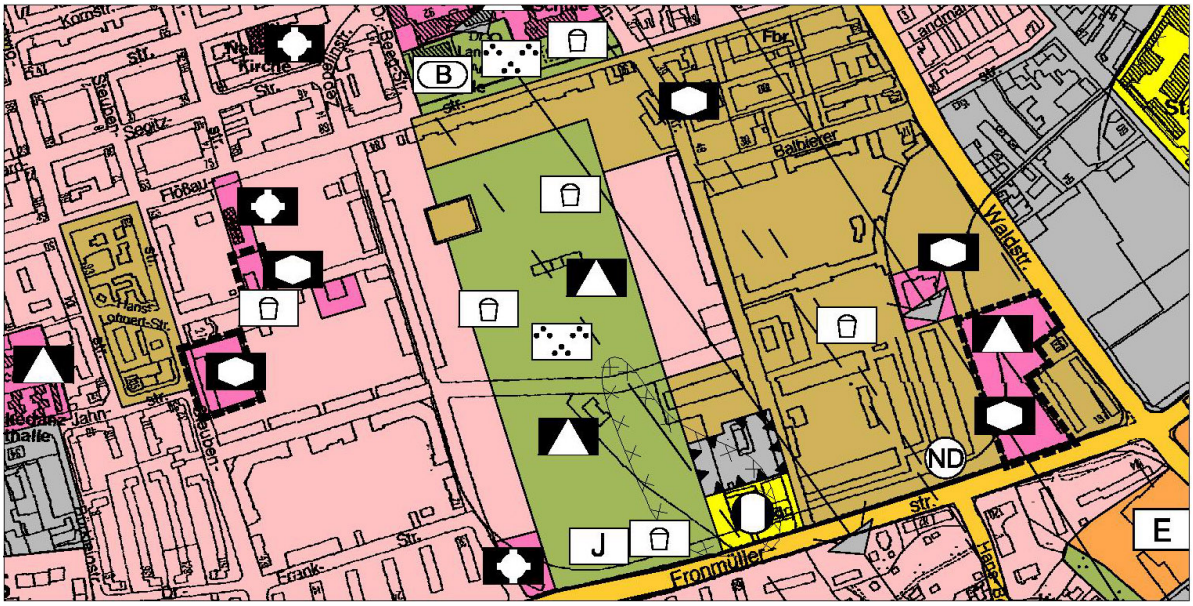
Um die Nutzersuche zu unterstützen und die Vermarktungschancen einiger Grundstücke in der ehemaligen W. O. Darby- Kaserne zu verbessern, hat der Bau- und Werkausschuss im Rahmen seiner Beratungen einige weitere Konkretisierungen an den Änderungszielen beschlossen. Nachdem in einigen Fällen u. a. auch die Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungs-Verfahrens zu ändern ist, muss auch der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat deshalb mit Beschluss vom 30.09.2009 das Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die in Abb. 1 dargestellten punktuellen Teilbereiche förmlich eingeleitet.

Darüber hinaus sollen redaktionelle Ergänzungen der Nutzungen im Südstadtpark durch die Planzeichen für „Schule“ und „Spielplatz“ vorgenommen werden (Hochschuleinrichtung der Diakonie im Bereich der ehemaligen Schickedanz-Villa und der Musikschule).

Somit ist nunmehr ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchzuführen.

Abb. 1: Entwurf zur FNP-Ä. Nr. 2009.4



Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele findet sich in der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Hauptziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Herstellung von Plankonformität zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth beachtet bzw. berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde für die Erstellung dieses Umweltberichts bereits eine frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) sowie die Trägerbeteiligung durchgeführt. Dadurch konnte die Stadt Fürth Empfehlungen und Einschätzungen der Fachbehörden berücksichtigen.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Umweltschutzbelange zusammen mit allen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Des Weiteren sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB anzuwenden.

Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle muss für alle Bauleitpläne ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Sie ist vollständig in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Die Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans werden in der Begründung dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form einer Abfrage und Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials ermittelt.

Auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung (sogenanntes Scoping) durchgeführt und hierbei die umweltrelevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeschaltet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der vorliegende Umweltbericht (Stand Mai 2010) beinhaltet die bisherigen Erkenntnisse.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen der FNP- Änderung bereits seit Jahrzehnten genutzt wurden, u. a. auch schon bebaut sind. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden eine detaillierte Betrachtung möglicher Umweltauswirkungen sowie die Festlegung von Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung oder Ausgleich erfolgen.

Folgende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet:

2.1 Tiere/ Pflanzen (biologische Vielfalt)

Der Schutz von Tieren und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt gehören nach § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Bestand: Vor Ort befinden sich aufgrund der schon jetzt vorhandenen Nutzungen der umliegenden Wohnbauflächen sowie der angrenzenden Mischgebietsnutzungen keine wertvollen Tiere und Pflanzen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth von 2002 wird der Planbereich als strukturreiche Gewerbefläche dargestellt. Diese ist durch die Konversion der ehem. Kasernenfläche inzwischen in eine strukturreiche Wohnbaufläche umgenutzt worden.

Eine weiterführende Untersuchung zur Ermittlung und Darlegung von Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie sowie weiterer nach nationalem Naturschutzrecht „streng geschützter Arten“ sowie nach Art. 13d (1) BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope ist daher nicht erforderlich.

Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen: Im Änderungsbereich konnte sich keine naturnahe Vegetation entwickeln. Nachdem die zivile Nutzung der Flächen sowie die gärtnerische Anlage der entstehenden Freiflächen einen gewissen Ausgleich gegenüber den militärischen Nutzungen darstellen, ist eine wesentliche Verschlechterung der gegenwärtigen Umweltsituation nicht zu erwarten.

2.2 Boden/ Altlasten

Boden: Der Boden hat eine zentrale Bedeutung im Ökosystem. Er ist nicht nur Träger der Vegetation, sondern u. a. gleichermaßen wichtig als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser aber auch als ein Element der Klimaentwicklung.

Bestand: Der fragliche Boden ist zu einem geringen Teil noch unversiegelt aber durch die Vornutzung belastet.

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Durch die geplanten Bauvorhaben werden weitere Flächenanteile versiegelt; hierdurch wird in die ökologische Bodenfunktion eingegriffen.

Der Boden ist abiotischer Bestandteil des Ökosystems. Der durch Versiegelung, Überbauung und Umlagerung erforderliche Eingriff auf den Boden ist derzeit noch nicht absehbar. Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen sind zu gegebener Zeit zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung der grundsätzlich gewünschten Nutzung erscheint die in Aussicht genommene Nutzung der Bauflächen in Hinblick auf die Bodenfunktion vertretbar.

Altlasten: Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt laut dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Fürth sowie der Altlastenuntersuchungen während der Bebauungsplanaufstellung vor. Die Hinweise der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan Nr. 463) sind zu beachten.

Sonstiges: Der Entmunitionierungsplan vom September 1994 weist das Änderungsgebiet als Belastungsgebiet für vermutete Bombenblindgänger und andere Kampfmittel aus. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.

2.3 Wasser

Im vorliegenden Bereich dürfte bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser allenfalls der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt bzw. -qualität von Bedeutung sein.

Bestand: Wasserschutzgebiete sind im fraglichen Bereich nicht vorhanden.

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Detaillierte Angaben über Ort, Art und Ausmaß der Belastungen liefert der Endbericht der Altlastenuntersuchung der Phase II b. Dieser kann bei Bedarf eingesehen werden.

Inwieweit eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. den laufenden wie künftigen Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers entgegenläuft, bleibt im Einzelfall zu prüfen. Die Sanierung wird mittels geeigneter technischer Einrichtungen gewährleistet und laufend überprüft.

2.4 Klima und Luft

Das Schutzgut Luft ist gleichermaßen für die Gesundheit des Menschen als auch für Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter (durch Luftverunreinigungen) bedeutend.

Bestand: Von der klimatischen Gliederung her liegt die Stadt Fürth im Klimabezirk Mittelfranken und hier in dessen östlichen Bereich im sogenannte mittelfränkischen Becken.

Das Gebiet gehört zum Übergangsbereich zwischen maritimem Klima, das sich durch milde Winter, kühle Sommer und höhere Luftfeuchtigkeit auszeichnet, und dem kontinentalen Klima, das durch kalte Winter, warme Sommer und eine geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert wird.

Das spezielle Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima. Maßgeblich für klimatische Unterschiede im Raum Fürth ist der Einfluss der Topografie und der unterschiedlichen Flächennutzungen.

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzungen und dem damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten.

Die mit jeder Bebauung und Nutzung verbundenen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet, wie lokale Temperaturerhöhung, Immissionen aus Heizungsanlagen und Verkehr sowie die lufthygienische Belastung und die damit verbundenen Auswirkungen von Beschaffenheit und Reinheit der Luft auf die Gesundheit des Menschen sind grundsätzlich möglich.

Die verbleibende Höhe der Zusatzbelastung des lokalen Klimas und der Luft und die daraus resultierende Veränderung der lufthygienischen Gesamtsituation werden als geringfügig und somit vertretbar eingestuft.

2.5 Landschaft

Das Schutzgut Landschaft beinhaltet insbesondere das Landschaftsbild, das durch die Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit geprägt wird.

Bestand: Das Landschaftsbild wird bereits durch die Bebauung geprägt.

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Es ist daher davon auszugehen, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung und Verschlechterung des Landschaftsbildes kommen wird.

Eingriffsregelung: Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.2001 Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen.

Die betroffenen Grundstücke sind zum größten Teil schon bebaut. Für die noch zu bebauenden Flächen gelten die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 463 zum Versiegelungsgrad und der Gestaltung der Freiflächen.

2.6 Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

EG-relevante Schutzgebiete (FFH u. a.) sind nicht betroffen.

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Beim Schutzgut Mensch sind insbesondere solche Nutzungen zu betrachten, die der Erholung oder Regeneration des Menschen bzw. der Bevölkerung und damit der Gesundheit dienen.

Bestand: Die Änderungen beziehen sich vor allem auf Nutzungen, die dem Menschen dienen sollen (Kindertagesstätten, Alten- und Pflegeheime).

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Die Bebauung der brach liegenden Flächen wird keine schädliche Wirkung auf den Mensch haben, sieht man von Lärmbelastungen während der Bauzeit ab. Diese sind aber temporär begrenzt. Die Flächen dienen nicht der Naherholung.

2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern werden Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst. Zu den schutzbedürftigen Kulturgütern zählen insbesondere Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz).

Bestand: Bodendenkmäler sind hiesigen Erachtens nicht vorhanden. Eine Umnutzung der Baudenkmäler dient dem Erhalt.

Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen: Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter werden somit nicht erwartet.

Hinweis:
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist die Bauherren nachdrücklich darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige *Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen*) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Abs.1-2 DschG unterliegen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Umwelteinwirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab. Die nachfolgende Tabelle zeigt die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen und ihre Ausprägung zwischen den Schutzgütern.

Tabelle: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wirkfaktor	**Tiere / Pflanzen**	**Boden**	**Wasser**	**Klima / Luft**	**Landschaft**	**Mensch**	**Kulturgüter**
wirkt auf	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Tiere / Pflanzen		Boden als Lebensraum	Einfluss des Wasserhaus-halts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum	Brachfläche	Geringe Verluste	Keine
Boden	Ganzjährige Vegetations-decke auf nicht versiegelten Flächen		Einfluss auf Bodenzu-sammensetzung	Kleinräumiger Einfluss	Topgraphie prägt das Landschaftsbild	Flächenver-siegelung	Keine
Wasser	Vegetation erhöht Wasser-speicher- und Filterfähigkeit	Einfluss auf Grundwasser-neubildungsrate		Einfluss auf Grundwasser-neubildung	keine	Verringerte Grundwasser-neubildung	Keine
Klima / Luft	Vegetation (klein)klimatisch ausgleichend	Keine	Luftfeuchtigkeit		Vegetations-zusammen-setzung	Belastung durch Bebauung sowie Verkehrs-immissionen	Keine
Landschaft	Generell Anreicherung	Biotopstruktur richtet sich nach Bodenverhältnis	Generell Anreicherung	Keine		Wegfall von brachliegenden Flächen	Keine
Mensch	keine	Brachfläche	keine	kleinklimatisch	Brachfläche		Keine
Kulturgüter	Keine	Keine	Altlasten-sanierung	Keine	Sanierungstätig-keit	Sanierung	

Bewertung und Prognose der Wechselwirkungen

Durch die beabsichtigte Bebauung und Versiegelung werden vorhandene brachliegende Flächen beseitigt. Es bestehen somit unvermeidbare Wechselwirkungen zwischen den o. g. Belangen des Umweltschutzes.

Von gewisser Bedeutung ist insbesondere die Wechselwirkung zwischen der Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung auf den Wasserhaushalt, da hier die Verringerung der Versickerung eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge hat. Es ist aber davon auszugehen, dass der räumlich begrenzte Eingriff in seiner (Wechsel-) Wirkung auf o. g. Schutzgüter durch die Entsiegelung der Restflächen ausgeglichen werden kann.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 2009.04 ergeben sich folgende wesentliche unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. auf die direkt angrenzenden Flächen:

- Die wesentliche Beeinträchtigung liegt in der Lärmbelastung während der Bauphase.

- Durch die nachträgliche Verdichtung im Bestand gehen vorhandene Brachflächen im Plangebiet verloren.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind durch den Fortbestand der Brachflächen keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu vermuten. Die durch die angrenzenden Nutzungen und Verkehre vorhandenen Beeinträchtigungen bestehen jedoch weiterhin.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen. Eine Verwendung von erneuerbaren Energien sollte angestrebt werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. In nachfolgenden Verfahren ist auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden schon im Bebauungsplanverfahren Nr. 463 (rechtsverbindlich) entsprechende Vorkehrungen getroffen, in denen entsprechende Maßnahmen wie Grünflächengestaltung, Versickerung, und eine Begrenzung der Versiegelung geregelt wurden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsvarianten wurden nicht geprüft, da es sich zum größten Teil um Nutzungsänderungen im Bereich einer bereits bestehenden baulichen Nutzung handelt.

6. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist bei der Bewertung der Erheblichkeit insbesondere bei den Schutzgütern die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Grundsätzlich wird die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen als hoch eingestuft.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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.

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitungen unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

Die Konkretisierung der Überwachungsmaßnahmen kann deshalb erst auf Ebene der Baugenehmigung hinreichend konkretisiert werden.

Anlässlich des vorliegenden FNP-Verfahrens abgegebene diesbezügliche Informationen der Behörden über erhebliche Umweltauswirkungen wurden in den o. g. Kapitel berücksichtigt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplante Änderung des Flächenutzungsplans dient einer Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen und soll Plankonformität mit dem Bebauungsplan Nr. 463 1. Ä. im Parallelverfahren herstellen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der FNP-Änderung bereits in der Vergangenheit durch die militärische Vornutzung in die Flächen eingegriffen wurde und durch die Umnutzung Flächen versiegelt worden sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht. Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen bzw. überwiegend geringe Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen.

Außerdem wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Verzicht auf die Planänderung geprüft (Nullvariante). Diese Darstellung gewährleistet den Bestandschutz; die vorhandenen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen und Verkehre würden auch weiterhin bestehen.

Eine Konkretisierung der Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen der Planung kann erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Umweltbelang	**Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens**	**Erheblichkeit**
Tiere / Pflanzen	Verlust von Brachflächen	**gering**
Boden	Beeinträchtigung der Böden durch Verdichtung; Veränderung des schon gestörten Bodenaufbaus während der Bauphase	**mittel**
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	**gering**
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen; Frischluftschneisen nicht betroffen	**gering**
Landschaft	Veränderung des Ortsbildes durch Wegfall der Brachflächen, die geplante Bebauung und die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude	**gering**
Mensch	Verlust von wohnortnahen Freiflächen, die allerdings aufgrund des Umfeldes (dichte Bebauung) nur eine geringe Erholungsfunktion aufweisen	**gering**
Kulturgüter	Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet saniert	**gering**