

GEMEINDE

SCHORNDORF

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ

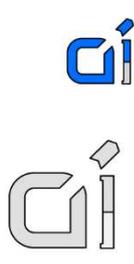


**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung (Nr. 6102-04/3)“**

**- Begründung mit Umweltbericht -**

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 21.02.2024  
Entwurfsfassung: 17.04.2024  
Satzungsfassung: 09.10.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Dimension</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
<b>4. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	7
4.2 Immissionsschutz .....	8
4.3 Denkmalschutz .....	9
4.4 Biotop .....	9
4.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	9
4.6 Belange des Umweltschutzes .....	9
4.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	9
4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
4.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	12
4.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	12
<b>5. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
5.1 Beschreibung der Planung.....	13
5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	13
5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	13
5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	13
5.2.1 Landschaftsplan .....	13
5.2.2 Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	13
5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	13
5.3.1 Schutzgut Mensch.....	13
5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	14
5.3.3 Schutzgut Boden.....	14
5.3.4 Schutzgut Wasser .....	14
5.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....	15
5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	15
5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	15
5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	15

---

5.4.1	Schutzgut Mensch.....	15
5.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	16
5.4.3	Schutzgut Boden.....	17
5.4.4	Schutzgut Wasser .....	17
5.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	18
5.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
5.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	18
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	18
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	18
5.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	19
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	19
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	19
5.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	19

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“ ergibt sich einerseits aus der Herstellung der Erschließungsstraße Seignweg.

Nach Fertigstellung der Straße wurde festgestellt, dass insbesondere im Bereich der Einmündung des Seignweges in die Chamer Straße/ Staatsstraße St 2146 die hergestellten Gegebenheiten hinsichtlich Asphaltflächen, Randeinfassungen, der bestehenden Zufahrten zu Anliegergrundstücken, Ausweichmöglichkeiten auf geschotterten Randstreifen oder Bankette nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan somit nicht mit dem tatsächlichen Ausbauzustand der Straße übereinstimmt, soll dieser entsprechend angepasst werden.

Andererseits ergibt sich der Anlass aus dem Ziel der Gemeinde, das bereits als Friedhof und öffentlicher Parkplatz genutzte Flurstück Nr. 6 der Gemarkung Schorndorf gemäß der tatsächlichen Nutzung entsprechend festzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten vergrößert werden. Daraus ergibt sich auch Änderungsbedarf hinsichtlich der bisherigen schalltechnischen Festsetzungen.

Die nordöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich, abweichend vom bislang rechtskräftigen Bebauungsplan, zwischen dem Fahrbahnrand der Chamer Straße/ St 2146 und den festgesetzten Gewerbeflächen. Dieser Bereich liegt derzeit zwischen den Geltungsbereichen der B-Pläne „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“, einschließlich der bereits erfolgten Änderungen, und des B-Plans „Schorndorf – Ecke Chamer Straße/Orleitenweg“ (Umgrenzung der B-Pläne ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt).

In diesem Bereich soll der Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“ im Rahmen der 3. Änderung ebenfalls erweitert und aus den bereits genannten Gründen (Anpassung an die hergestellten Gegebenheiten) klargestellt werden.

Von einer differenzierten Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen als Geh- und Radweg, Fußweg, Fahrbahn und Verkehrsbegleitgrün wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit abgesehen.

Die überplanten Straßen und Wege sind bereits vorhanden und vollständig hergestellt. Ein weiterer Ausbau der bestehenden Straßen und Wege ist weder vorgesehen noch erforderlich.

Nicht zuletzt sollen die bisherigen Festsetzungen zeitgemäß überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Somit ergibt sich der Bedarf zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“.

Die Änderungsflächen sind bereits teilweise bebaut und vollständig erschlossen.

Gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung knüpfen die Änderungsflächen an bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen von Schorndorf an.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Änderung und Erweiterung nicht entgegen.

## 2. Lage und Dimension

Die Gemeinde Schorndorf liegt im südlichen Teil des Landkreises Cham und ist ca. 9 km südwestlich von der Stadt Cham entfernt.

Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand vom Hauptort Schorndorf.

Im Norden grenzen die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 sowie wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen an. In Richtung Westen setzen sich wohnbaulich, kirchlich und öffentlich genutzte Flächen an. Im Südosten schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an, im Südosten und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen.

Innerhalb der Änderungsflächen sind bereits gewerblich genutzte Gebäude, private und öffentliche Grünflächen, Friedhofflächen, Parkplätze sowie Verkehrsflächen vorhanden. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut.

Die Änderungsflächen sind leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt.



Übersichtslageplan mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet	31.769,53 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.675,26 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ÖP, MZS)	3.904,25 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.991,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>42.341,07 m<sup>2</sup></b>

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

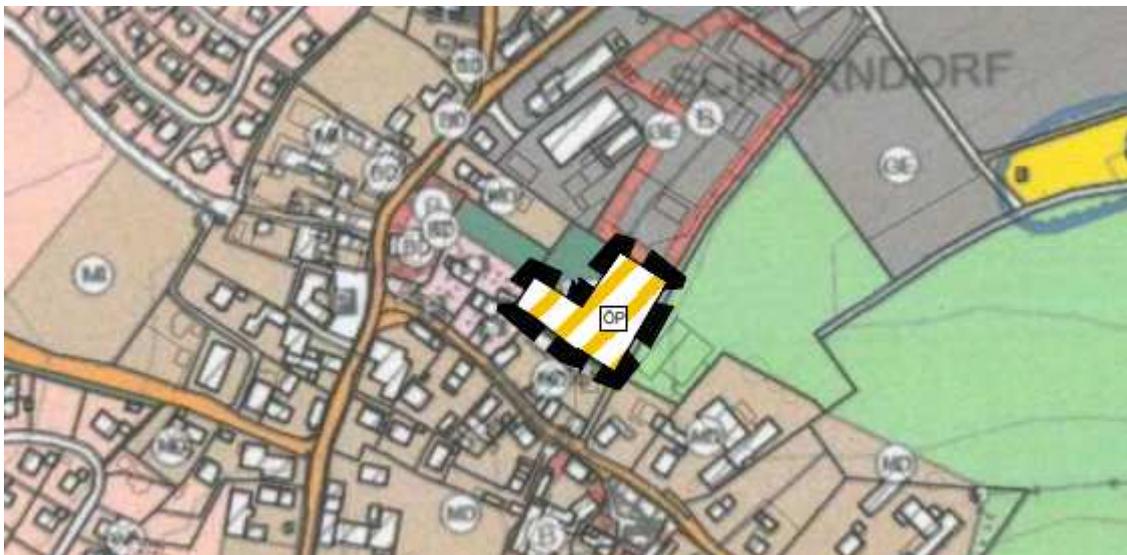
#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf wurde am 03.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde derzeit nicht.

Die Änderungsflächen sind im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie als Friedhof dargestellt. Im Bereich des Gewerbegebietes ist die Umgrenzung eines Bodendenkmals dargestellt.

Die weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Da die bereits hergestellten und festgesetzten Flächen für die öffentlichen Parkplätze jedoch nicht dem Flächennutzungsplan entsprechen, erfolgt eine 6. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.



Auszug der 6. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorndorf, o.M.

Ziel der 6. Deckblattänderung ist die Umwidmung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung zu schaffen und das städtebauliche Entwicklungsgebot zu beachten.

## 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen liegen überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“, welcher am 02.11.2015 Rechtskraft erlangte und bereits zwei mal geändert wurde.

Damit liegt der Großteil der Änderungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.

Darüber hinaus liegen diese Flächen innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung Schorndorf vom 29.09.2014.

Der Bereich der Erweiterung liegt streng genommen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Betrachtet man jedoch die Nähe zur vorhandenen, umliegenden Bebauung sowie die städtebauliche Prägung der Fläche von drei Seiten, kann die Erweiterungsfläche als „Innenbereich“ eingestuft werden.

In Richtung Süden und Osten grenzen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB an.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Schorndorf - Ecke Chamer Straße-Orleitenweg“ vom 01.07.2015 an, der ein Sondergebiet für den Einzelhandel festsetzt.

## 4. Wesentliche Auswirkungen

### 4.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind bereits über den bestehenden Seignweg im Süden, den Grummetweg im Südosten und die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 im Norden erschlossen.

Die genannten Straßen sowie der Anschluss an die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 sind bereits hergestellt. Im Kreuzungsbereich der Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 sind bereits jeweils Linksabbiegespuren in Richtung Norden (zum Orleitenweg) und Süden (zum Seignweg) vorhanden. Ein weiterer Ausbau der bestehenden Straßen und Wege ist weder vorgesehen noch erforderlich.

Da die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 im Bereich des GE5 außerorts liegt, sind hier entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten.

Im bisherigen Bebauungsplan waren im GE5 die überbaubaren Grundstücksflächen bereits innerhalb dieser Bauverbotszone festgesetzt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt soll an dieser Festsetzung weiterhin festgehalten werden.

Der Seignweg endet im Bereich des Friedhofes mit einem Wendehammer, an den sich Flächen für öffentliche Stellplätze sowie ein Mehrzweckstreifen anknüpfen.

An der Chamer Straße Ecke Pfarrer-Pongratz-Straße befindet sich die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV.

#### Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist Vorort breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

### Brandschutz

Der Brandschutz kann ausreichend sichergestellt werden. Die Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuer-schutz zu gewährleisten.

Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

### Stromversorgung, Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

## **4.2 Immissionsschutz**

### Gewerbelärm

Im Norden und Westen grenzen wohnbaulich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die von den Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen untersuchte. Als Folge wurden die festgesetzten Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert.

Im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung erfolgt eine Anpassung der bisher festgesetzten Baugrenzen an die tatsächlich hergestellte Erschließung sowie eine sinnvolle Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit wurde eine Überarbeitung der bisherigen schalltechnischen Untersuchung und eine Anpassung der schalltechnischen Festsetzungen erforderlich.

Im Ergebnis wurden die festgesetzten Gewerbeflächen in Teilflächen unterteilt und entsprechenden Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten zugeordnet.

Damit können sowohl die bestehenden Betriebe, neue Ansiedlungsvorhaben als auch die bestehenden Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt werden.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und Nutzungskonflikte können damit vermieden werden.

Seitens bestehender Betriebe liegen keine Stellungnahmen/Einwendungen vor. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit der Änderung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden, privaten Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Die schalltechnische Untersuchung sowie die schalltechnischen Festsetzungen sind weiterhin Bestandteil der Satzung.

### Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind entsprechend zu dulden.

Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

### **4.3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.“ (D-3-6841-0058) vor.

Für Erdarbeiten in diesem Bereich ist Art. 7 DSchG zu beachten und eine denkmalfachliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **4.4 Biotope**

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen amtlich kartiert sind, sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im näheren Umfeld vorhanden.

### **4.5 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Änderungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

### **4.6 Belange des Umweltschutzes**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

### **4.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen wird als nicht notwendig erachtet, da die Änderungsflächen bereits durch die bestehenden und umliegenden Gewerbebetriebe geprägt sind. Da sich die Änderungsflächen im Umfeld von Straßen, Gebäuden und technischen Infrastrukturen befinden, sind sie bereits anthropogen geprägt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen sowie Verkehrsflächen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei der Realisierung der geplanten Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von heckenbewohnenden Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da ggf. ein Eingriff in den südlich gelegenen Gehölzstreifen erfolgt. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen, Uferrandstreifen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass durch die umliegenden Nutzungen und Infrastrukturen bereits bebaute Siedlungsflächen angrenzen und so anthropogene Einflüsse bereits auf die Habitate einwirken. Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Staatsstraße, Verkehr, gewerbliche Nutzungen, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen

durch die Bauleitplanung ist daher nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die verbindliche Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen kann derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Bauflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

## 4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	überwiegend gewerblich und verkehrlich genutzt, teilweise bereits versiegelt, im Umfeld bebaute Gewerbeflächen sowie Straßen	gering
Boden	gewerblich geprägt, bereits tw. versiegelt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit, versickerungsfähig	gering
Wasser	hoher Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden	gering
Klima/Luft	eingeschränkte Lage mit gutem Luftaustausch, geringe Vorbelastung durch umliegende Nutzungen, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, östlicher Ortsrand	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am östlichen Ortsrand, Fernwirkung in Richtung Süden und Osten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch gewerbliche Gebäude, Straßen und technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

### 4.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden“. Die §§ 14 – 17 BNatSchG beziehen sich auf die Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation/Ausgleich.

Die Änderungsflächen liegen überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“. Damit liegen sie in einem Gebiet nach § 30 BauGB. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „Ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Damit gelten die Eingriffe als bereits abgegolten.

Der Bereich der Erweiterung liegt streng genommen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Betrachtet man jedoch die Nähe zur vorhandenen, umliegenden Bebauung sowie die städtebauliche Prägung der Fläche von drei Seiten, kann die Erweiterungsfläche als „Innenbereich“ eingestuft werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Änderung keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig oder bereits erfolgt, entstehen werden.

Somit wird von einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

## **5. ANLAGE - Umweltbericht**

### **5.1 Beschreibung der Planung**

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der Bauleitplanung ist es zum einen, den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg“ an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße anzupassen.

Andererseits ergibt sich der Anlass aus dem Ziel der Gemeinde, das bereits als Friedhof und öffentlicher Parkplatz genutzte Flurstück Nr. 6 der Gemarkung Schorndorf gemäß der tatsächlichen Nutzung entsprechend festzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten vergrößert und die schalltechnischen Festsetzungen angepasst werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Schorndorf und umfasst 4,2 ha.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Keine

### **5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

#### **5.2.1 Landschaftsplan**

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Schorndorf derzeit nicht.

#### **5.2.2 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

### **5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **5.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand vom Hauptort Schorndorf.

Im Norden grenzen die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 sowie wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen an. In Richtung Westen setzen sich wohnbaulich, kirchlich und öffentlich genutzte Flächen an. Im Südosten schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an, im Südosten und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Innerhalb der Änderungsflächen sind bereits gewerblich genutzte Gebäude, private und öffentliche Grünflächen, Friedhofflächen, Parkplätze sowie Verkehrsflächen vorhanden. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut.

Die Änderungsflächen sind leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen, durch die gewerblichen Betrieb innerhalb des Änderungsbereiches sowie die Gewerbeflächen im Umfeld. Damit sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Änderung nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

### **5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Flächen nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Die Flächen tragen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

### **5.3.3 Schutzgut Boden**

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Änderungsflächen in der geologischen Einheit „Moldanubikum s. str., Diatexit“ aus dem Karbon.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen hier „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ aus „Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte für Bayern 1:25.000 befinden sich die Änderungsflächen im Bereich der Nr. „743 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“.

Alllasten, Dolinen, Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Innerhalb der Änderungsflächen liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Die Flächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen, festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Bereichen mit hohen Grundwasserständen.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zur Untergrundbodenbeschaffenheit (s. voriges Kap.) ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

### **5.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Trotz der Lage und bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Südosten. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Schorndorf. Die Kaltluft fließt in Richtung Südosten in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen rund um Schorndorf. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### **5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Südosten.

Das Ortsbild von Schorndorf ist geprägt von Wohnhäusern, gewerblich und gemischt genutzten Bebauungen, Straßen und technischen Infrastrukturen.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Wald- und Ackerflächen das Landschaftsbild.

### **5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.“ (D-3-6841-0058) vor.

Für Erdarbeiten in diesem Bereich ist Art. 7 DSchG zu beachten und eine denkmalfachliche Erlaubnis zu beantragen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **5.4.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend gewerblich und öffentlich als Friedhof, Verkehrsflächen und Parkplätze genutzt. Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Aufgrund der umliegenden Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie den Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden zusätzliche Immissionen durch den Betrieb sowie betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr entstehen. Durch eine schalltechnische Kontingenzierung der Gewerbeflächen können negative Auswirkungen auf das Umfeld und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Auf die genutzten angrenzenden und umliegenden Parzellen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Dieser wird sich mit dem bestehenden Verkehr vermischen.

Zur Erschließung werden die bereits bestehenden Straßen im Umfeld genutzt. Es ist kein Ausbau der vorhandenen Straßen vorgesehen.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind nicht zu erwarten. Durch entsprechende bauliche Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

#### **5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Mit der Änderung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert.

Es erfolgt jedoch kein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, da die Flächen bereits überwiegend versiegelt und erschlossen sind.

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist aufgrund der Maßnahme der Innenentwicklung nicht erforderlich.

#### **5.4.3 Schutzgut Boden**

Mit der Änderung erfolgt eine geringfügig zusätzliche (als bisher zulässige) Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher unbebauten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Sollte im bisher unbebauten Bereich eine Bebauung oder Versiegelung stattfinden, so sollte der Oberboden vorher, sofern noch vorhanden, abgeschoben, zwischengelagert und anschließend verwertet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich. Private Rückhaltungen sind möglich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

#### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereich oder andere Schutzgebiete betroffen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu reinigen, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die Versiegelung und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

#### **5.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die zu erwartende gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher nur geringfügige Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt.

Die Schaffung und Sicherung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

#### **5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf den Änderungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gewerbebetriebe, Wohngebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Da die Flächen jedoch bereits als Gewerbeflächen festgesetzt waren, wird sich die Wahrnehmung nicht negativ verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Südosten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gewerbebauten im Umfeld wahrgenommen werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

#### **5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin gewerblich und öffentlich genutzt werden.

Die hergestellte Erschließungsstraße entspräche weiterhin nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen und würde langfristig zu Problemen bei Umsetzung der Erschließungsbeitragszahlung der Gemeinde führen.

Die bestehenden Betriebe könnten sich baulich nicht erweitern und entwickeln.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung (GRZ)
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zur Begrünung der privaten Flächen sowie einer Randeingrünung
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht

### **5.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Durch die Bauleitplanung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

## **5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Für das Schutzgut Mensch wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

## **5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **5.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.