

GEMEINDE

SCHORNDORF

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

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

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 21.02.2024

Entwurfsfassung: 17.04.2024

Satzungsfassung: 09.10.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Übersichtslageplan</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) .....	10
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	10
4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	10
4.4 Abstandsflächen .....	11
4.5 Stellplätze und Garagen .....	11
4.5.1 Garagen .....	11
4.5.2 Tiefgaragen .....	11
4.5.3 Stellplätze .....	11
4.5.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen .....	11
4.6 Gestaltung .....	11
4.6.1 Photovoltaikanlagen .....	11
4.6.2 Werbeanlagen .....	11
4.7 Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern .....	12
4.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen .....	12
4.7.2 Einfriedungen .....	12
4.7.3 Stützmauern .....	12
4.8 Erschließungs- und öffentliche Flächen .....	12
4.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
4.8.2 Zufahrten .....	12
4.8.3 Private Freiflächen .....	12
4.9 Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser .....	12
4.10 Grünordnerische Festsetzungen .....	13
4.11 Immissionsschutzmaßnahmen .....	14
<b>5. Textliche Hinweise</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Anlage</b> .....	<b>19</b>

## Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung (Nr. 6102-04/3)**“ als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.10.2024 festgesetzt.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Übersichtslageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen
- 6 Anlage

### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 10.12.2024

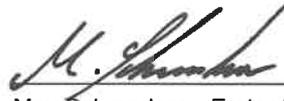
  
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



## 1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2024 hat in der Zeit vom 05.03.2024 bis 09.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2024 hat in der Zeit vom 05.03.2024 bis 09.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 10.12.2024

  
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Schorndorf, den 10.12.2024

  
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Schorndorf, den 13.12.2024

  
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



## 2. Planzeichnung und Legende



**Schorndorf**

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg

Baudenkmal Nr. D-3-72-158-5

Baudenkmal Nr. D-3-72-158-3

Bodendenkmal Nr. D-3-6841-0058

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg 2. Änderung

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg 1. Änderung und Teilaufhebung

Bebauungsplan Schorndorf - Ecke Chamer Straße-Orleitenweg

GE5	9,50
0,8	12,50
gem. Pkt. 4.11 der textl. Festsetzungen	o

GE1 - GE3	9,50
0,8	12,50
gem. Pkt. 4.11 der textl. Festsetzungen	a

Fläche zur Verlegung von Versorgungsleitungen



1:1.000 N

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung" in der Gemeinde Schorndorf**



Planzeichnung  
 Vorentwurf vom 21.02.2024  
 Entwurf vom 17.04.2024  
 Satzungsfassung vom 09.10.2024



**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
 St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."  
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	3.1 offene Bauweise	Art der baulichen Nutzung	GE1 - GE3	9,50	max. Wandhöhe in m
a	3.3 abweichende Bauweise				
	3.5 Baugrenze	GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	12,50	max. Gebäudehöhe in m
		Schalltechnische Festsetzungen	gem. Pkt. 4.11 der textil. Festsetzungen	a	zulässige Bauweise

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

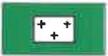


6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mehrzweckstreifen



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



Öffentliche Grünfläche: Friedhof



Öffentliche Grünfläche

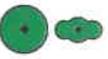


Öffentliche Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.02a Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

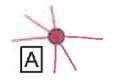


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - H



Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal mit Nummer



Baudenkmal mit Nummer



Stromleitung unterirdisch



Gasleitung unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Schmutzwasserkanal unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits rechtskräftiger Bebauungspläne



Sichtdreieck mit Vermaßung



Bauverbotszone



bestehender Straßenverlauf

### 3. Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

## **4. Textliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Photovoltaikanlagen auf Freiflächen
- Anlagen für sportliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Vergnügungsstätten, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Je Betrieb ist max. 1 Wohnung zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,50 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

### **4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für das gesamte Gewerbegebiet wird für die Flächen GE1 bis GE3 eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die Fläche GE5 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 75 m unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen.

## **4.4 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO jeweils aktuell gültigen Fassung.

## **4.5 Stellplätze und Garagen**

### **4.5.1 Garagen**

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **4.5.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch das Aufbringen von Rauputz erreicht werden. Tiefgaragen sind im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

### **4.5.3 Stellplätze**

Alle Stellplätze sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.05.2015.

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzungen.

### **4.5.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

## **4.6 Gestaltung**

### **4.6.1 Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### **4.6.2 Werbeanlagen**

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **4.7 Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern**

### **4.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen dürfen max. 3,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 3,00 m, jeweils bezogen auf die bestehende Geländehöhe, betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

### **4.7.2 Einfriedungen**

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die bestehende Geländehöhe, zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und bestehender Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

### **4.7.3 Stützmauern**

Die Höhe von Stützmauern darf, bezogen auf die bestehende Geländehöhe, 3,00 m nicht übersteigen.

## **4.8 Erschließungs- und öffentliche Flächen**

### **4.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ und „öffentlicher Mehrzweckstreifen“ festgesetzt.

### **4.8.2 Zufahrten**

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Staatsstraße St 2146.

### **4.8.3 Private Freiflächen**

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind, soweit nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen, versickerungsfähig herzustellen.

## **4.9 Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser**

Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dach-, befestigten Hofflächen usw. ist auf dem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Sickerschacht, Verrieselung, Sickermulden u.ä.). Sonstiges Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Abwässer dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen die Oberflächenwässer dem Regenwasserkanal nur gedrosselt zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschächte) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

## 4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen, bestehende Hecken und Baumgruppen werden in die Eingrünung integriert.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

### Bäume 1. Ordnung

#### Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

- Acer platanoides — Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Esche
- Prunus avium — Vogel-Kirsche
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Tilia cordata — Winter-Linde
- Ulmus glabra — Berg-Ulme

### Bäume 2. Ordnung

#### Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder

#### Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Prunus padus — Trauben-Kirsche
- Sorbus aucuparia — Vogelbeere

### Sträucher 1. und 2. Ordnung

#### 2xv, 60-100 cm hoch

- Amelanchier lamarckii — Felsenbirne
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Blut- Hartriegel
- Corylus avellana — Hasel
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa — Traubenholunder
- Rhamnus frangula — Faulbaum
- Prunus spinosa — Schlehe
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
- Ligustrum vulgare — Gemeiner Liguster
- Rosa arvensis — Kriech-Rose
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Rosa glauca — Blaue Hecht-Rose
- Rosa multiflora — Vielblütige Rose

Ribes alpinum — Alpen-Johannisbeere  
Lonicera nigra — Schwarze Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche  
Buddleja davidii in Sorten — Schmetterlingsstrauch  
Salix aurita — Ohrchen-Weide  
Salix caprea — Sal-Weide  
Salix purpurea — Purpur-Weide  
Hypericum in Sorten — Johanniskraut

Kletterpflanzen:

Con. 100-150 cm

Clematis vitalba — Waldrebe  
Parthenocissus in Sorten — Wilder Wein  
Polygonum aubertii — Knöterich  
Lonicera in Sorten — Geißblatt  
Hedera helix — Efeu

## 4.11 Immissionsschutzmaßnahmen

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Baugrenzen abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht dB(A) pro m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
GE 1 TF 1	59	40
GE 1 TF 2	60	40
GE 1 TF 3	60	40
GE 1 TF 4	60	40
GE 1 TF 5	59	45
GE 1 TF 6	60	46
GE 1 TF 7	62	45
GE 1 TF 8	62	45
GE 1 TF 9	60	45
GE 1 TF 10	60	60
GE 2 TF 1	60	45
GE 2 TF 2	60	45
GE 2 TF 3	60	45
GE 2 TF 4	60	45
GE 2 TF 5	60	45
GE 2 TF 6	60	45
GE 2 TF 7	60	45
GE 3	60	45
GE 5	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent		Gradeinteilung	
	Tag	Nacht	Anfang	Ende
A	0	0	231,3	314,9
B	0	0	314,9	66,8
C	5	15	66,8	153,6
D	5	9	153,6	169,0
E	5	6	169,0	186,1
F	0	0	186,1	202,8
G	0	0	202,8	214,3
H	0	0	214,3	231,3

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	762050,62	5451648,64

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Cham abzuklären.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

## 5. Textliche Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keiler- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.

Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.

5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.

6. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
7. Sollte im bisher unbebauten Bereich eine Bebauung oder Versiegelung stattfinden, so sollte der Oberboden vorher, sofern noch vorhanden, abgeschoben, zwischengelagert und anschließend verwertet werden.
8. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.
9. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden. Auf grelle und reflektierende Lichtquellen soll verzichtet werden.
10. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (= gesamter Geltungsbereich des BP).

11. Immissionsschutz:

Ein maßgeblicher und relevanter Immissionsort ist bzw. kann bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefastete Pflastersteine verwendet werden.

- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

12. Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

13. Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen“ (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Gerade in auszuweisenden Gewerbegebieten sollte vorab genau geprüft werden was hier künftig für Objekte mit welchen möglichen geforderten Löschwassermengen entstehen könnten, um bei der Bauausführung frühzeitig reagieren zu können.

14. Bayernwerk (Richtlinien)

#### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

#### Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für ihre Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem ihr Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchte Sie auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

#### Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht die Bayernwerk Netz GmbH darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art ihr rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Sie weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sowie die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über ihr Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

15. Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

## **6. Anlage**

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung“ in der Gemeinde Schorndorf, Stand: 10.08.2024

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.-Günther-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.

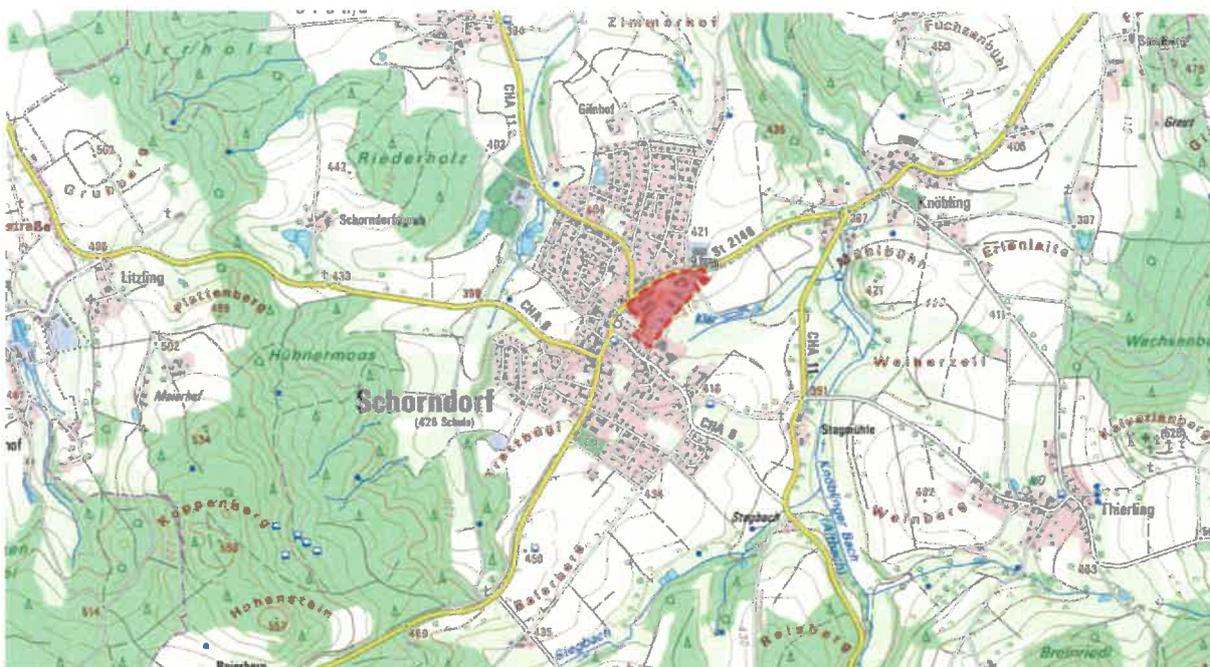
Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand vom Hauptort Schorndorf.

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 An-  
passung der schalltechnischen Festsetzungen erforderlich.

Im Ergebnis wurden die festgesetzten Gewerbeflächen in Teilflächen unterteilt und entspre-  
chenden Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten zugeordnet.

Damit können sowohl die bestehenden Betriebe, neue Ansiedlungsvorhaben als auch die be-  
stehenden 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 wahrzu-  
nehmenden, 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 fol-  
genden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen 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 verbotstatbestandmäßige 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, Uferandstreifen) 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 der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufelddräumung 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)“.

Alltasten, 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 Kaltluftsammlgebiete 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 Ausweichlebensräumen 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 un bebauten 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 un bebauten 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 Erschließungsbeitragsatzung 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.