

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: .....

Satzungsfassung: .....

## 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 .....	6
<b>4. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....	7
4.2 Immissionsschutz .....	8
4.3 Denkmalschutz .....	8
4.4 Biotop .....	8
4.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	8
4.6 Belange des Umweltschutzes .....	9
4.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	9
4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
4.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	11
4.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	11
<b>5. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
5.1 Beschreibung der Planung.....	12
5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	12
5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	12
5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	12
5.2.1 Landschaftsplan .....	12
5.2.2 Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	12
5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
5.3.1 Schutzgut Mensch.....	12
5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
5.3.3 Schutzgut Boden.....	12
5.3.4 Schutzgut Wasser .....	12
5.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....	12
5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	13
5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	13
5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	13

---

5.4.1	Schutzgut Mensch.....	13
5.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	13
5.4.3	Schutzgut Boden.....	13
5.4.4	Schutzgut Wasser .....	13
5.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	13
5.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
5.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	13
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	14
5.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	14
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	14
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	14
5.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	14

## 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 der St 2146 in den Grummetweg 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.

Nicht zuletzt sollen die bisherigen Festsetzungen zeitgemäß und auf 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.

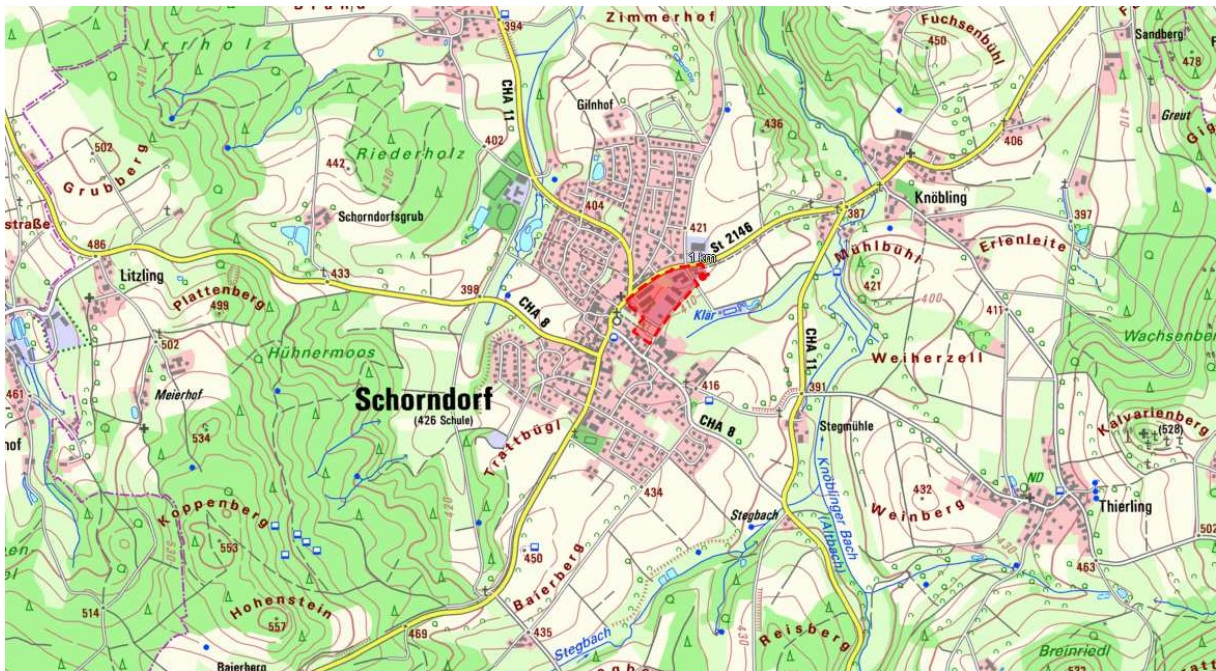
Die Änderungsflächen liegen am östlichen Ortsrand vom Hauptort Schorndorf.

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	32.395,03 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.409,98 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ÖP, MZS)	3.904,25 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.631,81 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>42.341,07 m<sup>2</sup></b>

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

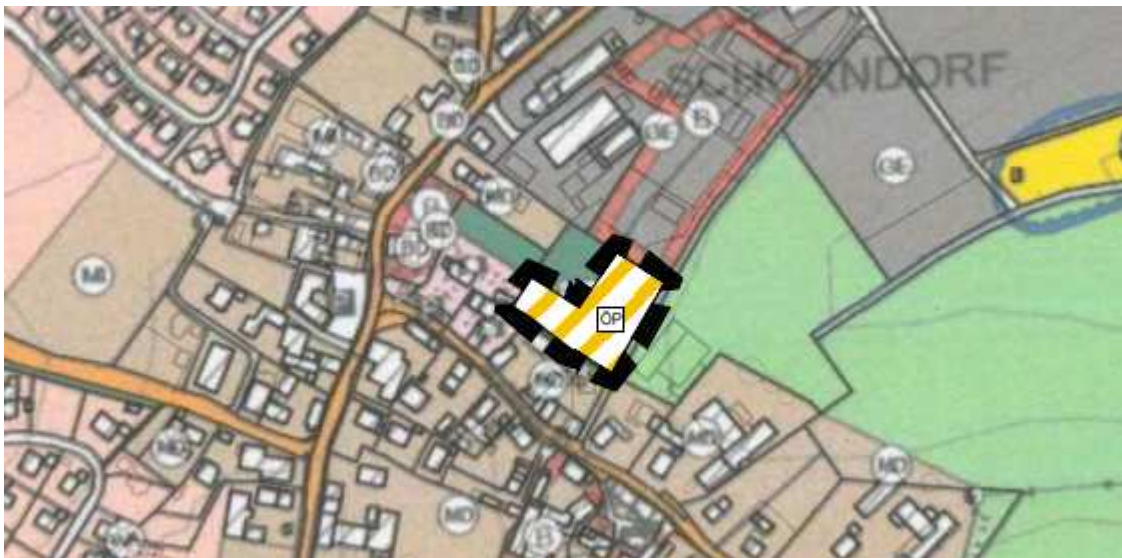
#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf wurde am 03.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht derzeit 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 Osten und die Chamer Straße/Staatsstraße St 2146 im Norden erschlossen.

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

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 Brandschutz 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 untersucht und entsprechende schalltechnische Maßnahmen empfiehlt.

Im Ergebnis wurden die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingiert.

Das Gutachten sowie die schalltechnischen Festsetzungen sind weiterhin Bestandteil der Änderung und Erweiterung.

Damit können negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen und Nutzungskonflikte vermieden werden.

### 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 der 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 werden.

Der Geltungsbereich 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**

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

#### **5.3.3 Schutzgut Boden**

*folgt im weiteren Verfahren*

#### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

### **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**

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

### **5.4.3 Schutzgut Boden**

*folgt im weiteren Verfahren*

### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

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

*folgt im weiteren Verfahren*

### **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 Erschließungsbeitragssetzung 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.