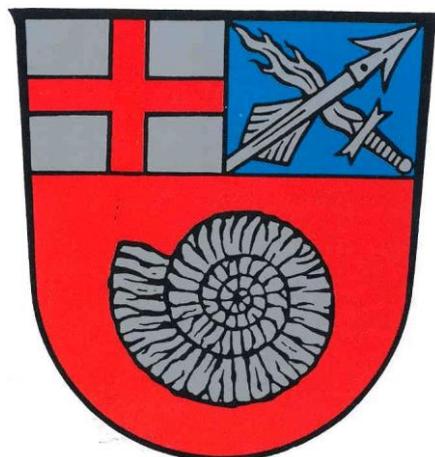


## Gemeinde Schernfeld



## Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan  
Rupertsbuch Nr. 6  
„Gewerbegebiet an der B 13“**

**Begründung  
mit integriertem Umweltbericht  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsverfasser:**  
Architekturbüro Böhm  
Architekten PartG mbB  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670  
Fax. 08421/9076729

# **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

## **1.0 Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung eines Baugesuches, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung. Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Schernfeld in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten; eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahren ist gegeben (§ 30 BauGB).

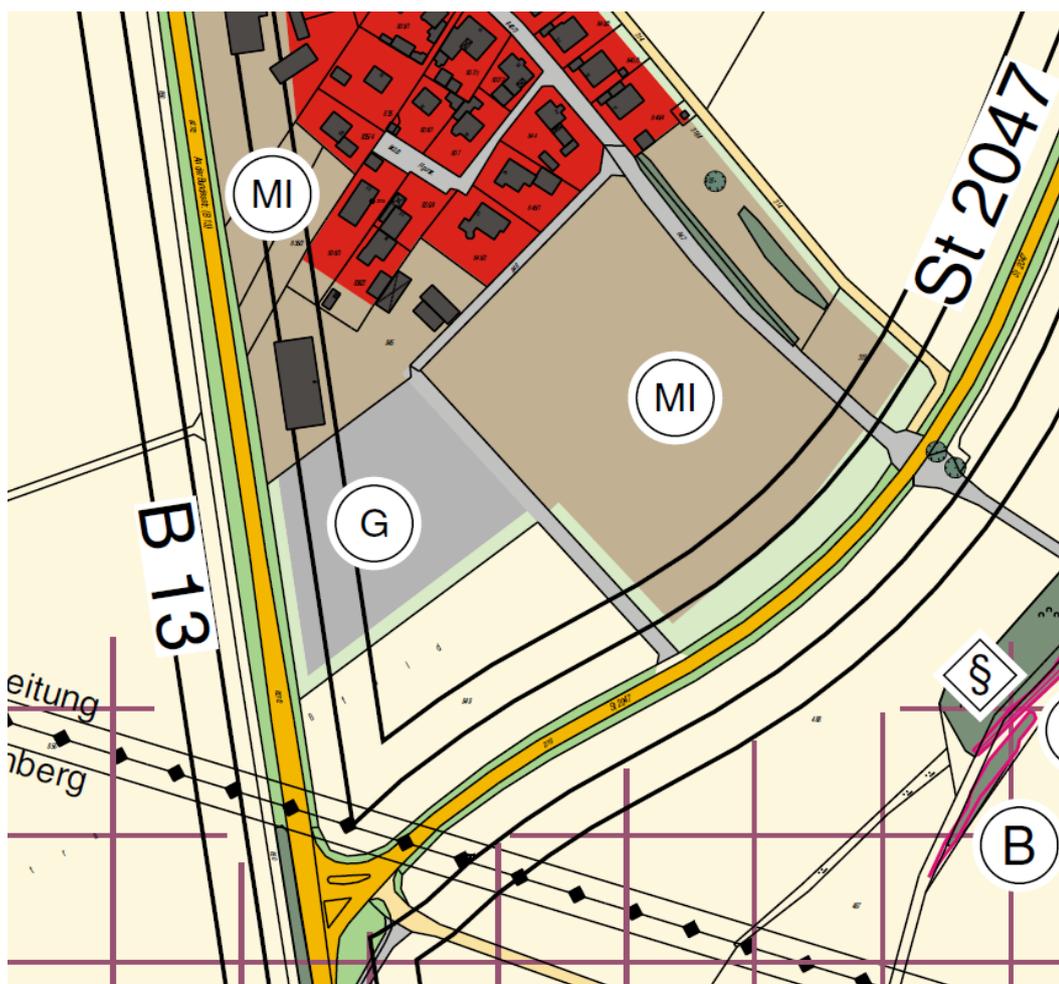
## **1.1 Anlass zur Aufstellung**

- 1.1.1 Die Firma Stössl GmbH & Co. KG. möchte auf der Flur Nr. 849/2 der Gemarkung Workerszell, Ortsteil Rupertsbuch eine Lagerhalle mit Kranbahn errichten. Aufgrund der vorgesehenen Höhe der Halle, bedingt durch die Kranbahn, und die Länge der Halle fordert das Landratsamt Eichstätt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Deshalb hat der Gemeinderat von Schernfeld in seiner Sitzung vom 13.12.2021 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6 „Gewerbegebiet An der B 13“ beschlossen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, eine planungsrechtliche Grundlage für eine generelle Bebauung des Grundstückes Flur Nr. 849/2 der Gemarkung Workerszell, Ortsteil Rupertsbuch zu schaffen.



Bestandssituation



Auszug aus dem FNP Schernfeld

- 1.1.2 Um die Erweiterung für die Fa. Stössl GmbH & Co. KG. zu ermöglichen, bietet die Ausweisung des Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6, „Gewerbegebiet an der B 13“ im Südwesten des Ortsteiles Rupertsbuch im Anschluss an die bestehende Bebauung der Gemeinde Schernfeld, Ortsteil Rupertsbuch eine sinnvolle städtebauliche Lösung. .

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Rupertsbuch Nr. 6, „Gewerbegebiet an der B 13“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld bereits als Gewerbegebietsfläche (G) ausgewiesen.

- 1.1.3 Die zugrunde gelegte Bebauung mit der Halle längs zur Bundesstraße und die hervorragende Anbindung an bereits bestehende Gewerbeflächen der Fa. Stössl GmbH & Co. KG. begründen neben dem Geländezuschnitt, der Topographie und der guten Beziehung zum Ortskern von Rupertsbuch die Auswahl des Gebietes Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6, „Gewerbegebiet an der B 13“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Der Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Auffüllung für die bereits im Jahr 2003 genehmigte Errichtung eines Lagerplatzes mit Einfriedung und Eingrünung auf dem Grundstück 849/2.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Erfordernissen der Kranbahn für die neue Halle. Die Höhenentwicklung ist an die Höhenlage der Bundesstraße fixiert. Die längs gestreckte Halle mit ihrer Höhenentwicklung bildet für den Ortsteil Rupertsbuch eine Schallabschirmung zur Bundesstraße B 13.

#### 1.1.5 Geltungsbereich:

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch das Bestandsgrundstück Flur Nr. 845 (bereits bestehendes Betriebsgelände der Fa. Stössl GmbH & Co. KG)

Im Süden: Bestehende Grenze der Flur Nr. 849

Im Osten: Durch die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße 2047

Im Westen: Durch die Bundesstraße B 13

Der Planbereich beinhaltet folgendes Grundstück:

Fl. Nr. 849/2 der Gemarkung Workerszell, Ortsteil Rupertsbuch, Gemeinde Schernfeld.

1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz des Ortsteiles Rupertsbuch der Gemeinde Schernfeld bereits sichergestellt.

1.1.7 Die ordnungsgemäße Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage der Gemeinde Schernfeld ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwässer aus dem Gewerbegebiet aufnehmen zu können. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet. Das Regenwasser und Oberflächenwasser wird im Grundstück gesammelt und wird durch ein entsprechendes Versickerungssystem dem Untergrund zugeführt.

1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Rupertsbuch vorhanden.

1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die neue Gewerbegebietsfläche keinerlei Veränderungen.

1.1.10 Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten

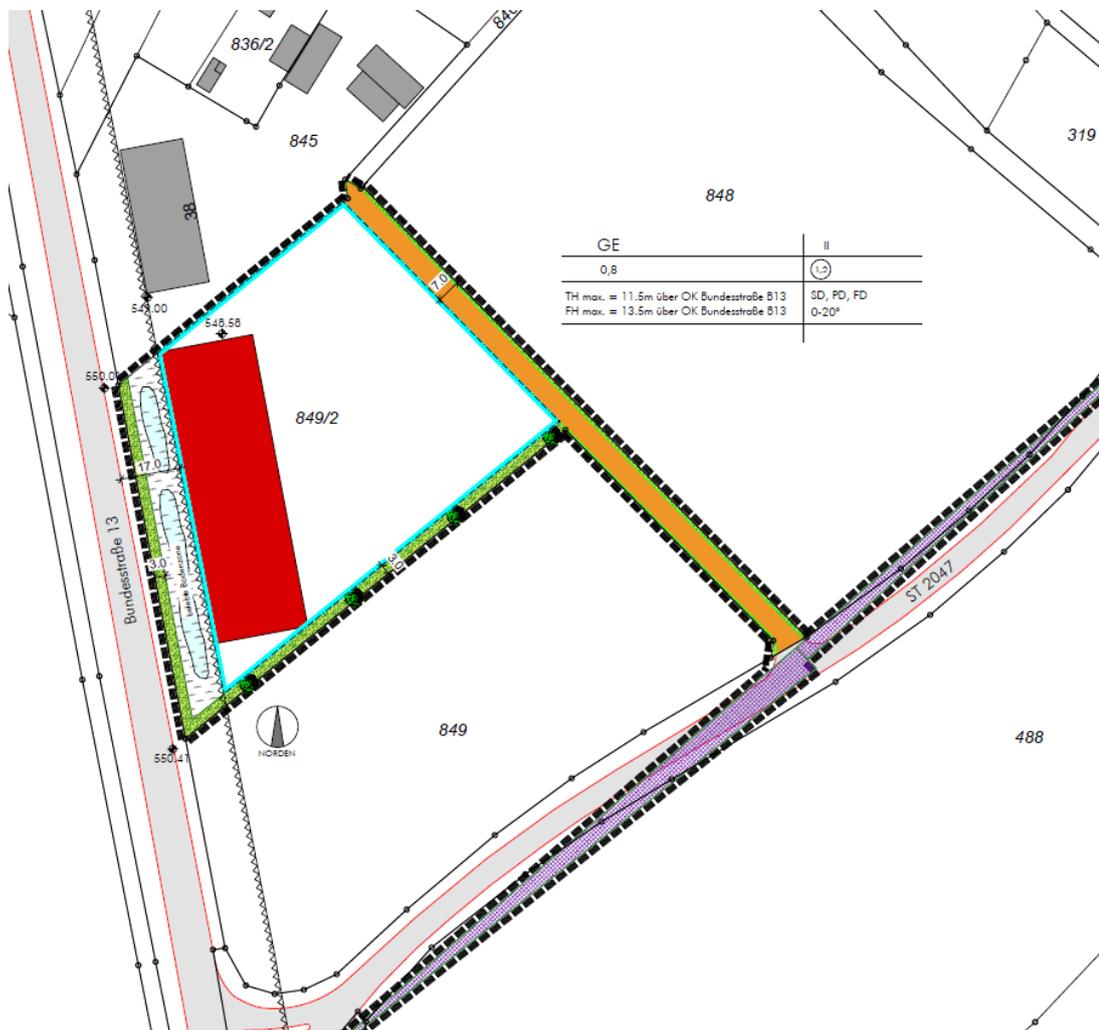
#### 1.1.11 Altlasten:

Altlasten sind in der überplanten Fläche nicht bekannt. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, ist das Landratsamt, Altlastenreferat SG. 44, zu verständigen.

## 1.2 **Vorhandene Festsetzungen**

Vorliegende Bauleitplanung ist in der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld als Gewerbefläche (G) ausgewiesen.

### 1.3 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6 „Gewerbegebiet an der B 13“



Luftbild des Plangebietes

### 1.3.1 Die Nutzung erfolgt als „Gewerbegebiet“ (GE).

Auf dem 11407 m<sup>2</sup> großen Grundstück Fl.849/2, das bereits jetzt als Lagerfläche mit Einfriedung genutzt wird und mit Bescheid vom 06.Mai 2003 genehmigt wurde, solle eine Lagerhalle mit Kranbahn errichtet werden.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungsentwicklung im Südwesten von Rupertsbuch wurde folgendes beachtet:

- Errichtung der neuen Halle parallel zur Bundesstraße B 13 mit Übernahme des Abstandes zur Bundesstraße wie bei der Halle auf Fl. Nr. 845
- Erhalt der bereits vorhandenen Eingrünung zur Bundesstraße und im Süden des Grundstückes, gemäß der Genehmigung als Lagerfläche mit Einfriedung
- Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Halle mit einer Kranbahn mit Hakenhöhe mindestens 10 m
- Ausrichtung des Hallendaches für die mögliche Errichtung einer PV-Anlage



- 1.3.2 Eine gute wirtschaftliche Anbindung des Gewerbegebietes ist durch die vorhandene Zufahrtstraße an die Staatsstraße St 2047 gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

#### 1.4 Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt

#### 2.0 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücksfläche Flur Nr. 849/2 der Gemarkung Workerszell ist im Besitz der Stössl GmbH & Co. KG, Figurstraße 40, 85132 Schernfeld:

#### 3.0 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Flur Nr. 849/2 fallen nicht mehr an. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen.

## II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

### 1.0 Einleitung

- 1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des qualifizierten Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6,, Gewerbegebiet an der B 13“ der Gemeinde Schernfeld,

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6,, Gewerbegebiet an der B 13“ der Gemeinde Schernfeld umfasst folgendes Grundstück:  
Fl. Nr. 849/2 Gemarkung Workerszell, Gemeinde Schernfeld.

Im Norden des Plangebietes schließt das Bestandsgrundstück Flur Nr. 845 (bereits bestehendes Betriebsgelände der Fa. Stössl GmbH & Co. KG) an den Bebauungsplan an

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Rupertsbuch Nr. 6,, Gewerbegebiet an der B 13“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld bereits als Gewerbegebietsfläche (G) ausgewiesen.

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel für die Ausweisung des qualifizierten Bebauungsplanes Rupertsbuch Nr. 6,, Gewerbegebiet an der B 13“ der Gemeinde Schernfeld ist, die bisher bereits als Lagerfläche gewerblich genutzten Grundstücksflächen einer verträglichen Nutzung zuzuführen, so dass geordnete städtebauliche Verhältnisse erreicht werden können. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nutzung bereits genutzter und bereits versiegelter Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Ausweisung des qualifizierten Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, Flächen südlich der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Stössl für den Ortsteil Rupertsbuch zu schaffen.



Luftbild des Plangebietes

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:**

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzung als Lagerfläche kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist durch die bereits bestehende Lagerfläche mit der Eingrünung von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und der bereits vorherrschenden Lagerfläche weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Da im Nordosten ein Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird eine schalltechnische Überprüfung vorgenommen und ein schalltechnisches

Gutachten vorgelegt, in dem die Gesamtsituation bewertet wird. Hierzu werden entsprechende schalltechnische Kontingente ermittelt, die eine Ausweisung der Fläche in Verbindung mit dem Bestand berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgenommen

Festsetzungen für den Bebauungsplan  
Nachstehende Angaben können aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als Festsetzungen für den Bebauungsplan übernommen werden.

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehend angegebene Emissionskontingente  $L_{EK,A}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, d.h. die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen.*

*Das A-bewertete Emissionskontingent darf*  
*im Tagzeitraum*  $LEK, A, tags = 55 \text{ dB/m}^2$   
*und im Nachtzeitraum*  $LEK, A, nachts = 40 \text{ dB/m}^2$   
 nicht überschreiten.

*Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,A}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.*

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

*mit:*

$L_{r,A}$  Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB

$L_{EK,A}$  Emissionskontingent der Baufläche in dB / m<sup>2</sup>

$\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 45691 in dB / m<sup>2</sup>

*Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.*

*Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes*

Immissionsorte		Gebietsausweisung
IO 1	Wohnhaus Fl.-Nr.: 836/3	Allgemeines Wohngebiet
IO 2	Wohnhaus Fl.-Nr.: 845/2	
IO 3	Baugrenze Fl.-Nr.: 848	Mischgebiet

*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel  $L_{r,A}$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.*

*Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend der vg. Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.*

**Bewertung:**

Das neue Gewerbegebiet ist von Immissionen aus dem Straßenverkehr der B 13 belastet. Durch die neue Bebauung längs zur Bundesstraße tritt eine Verbesserung von Umweltauswirkungen auf den Menschen in den nördlich gelegenen Wohn- und Mischgebieten auf.

**Abfallentsorgung:**

Die gewerblichen Abfälle werden zum einen durch den Betrieb selbst bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises und durch private Abholer zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

**Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem zukünftigen Gewerbegebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

**Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Plangebiet grenzt im Norden an bereits bestehende Bebauung an. Im Osten herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor. Die vorhandene Bebauung ist durch die bereits gewerbliche Nutzung der Fa. Stössl GmbH & Co. KG und durch die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen aufgrund der Nähe zum Ortszentrum geprägt.

**Abwasserentsorgung:**

Die ordnungsgemäße Entwässerung des neuen Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage der Gemeinde Schernfeld ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwässer aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird in den bestehenden Ortskanal eingeleitet und der Kläranlage Schernfeld zugeführt. Das Oberflächenwasser und das Regenwasser werden durch entsprechende Maßnahmen versickert und in den Grünbereichen der Ortsrandeingrünung breitflächig zur Versickerung gebracht.

**Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

**2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen

Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Das Plangebiet wird bereits als geschotterte Lagerfläche genutzt. Südlich und östlich sind auf dem Baugrundstück bereits Eingrünungen für die Lagerfläche vorgenommen worden.

Das Plangebiet weist über den bereits geschotterten Flächen bis auf die Randeingrünungen wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive gewerbliche Nutzung stark vorbelastet. Durch die Nutzung als Gewerbefläche sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **Bewertung:**

Im Plangebiet führen aufgrund der bereits gewerblichen Nutzung als Lagerfläche Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die bereits vorhandene Bodenversiegelung durch die Auffüllung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Ortsrandeingrünung in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden und bereits entstanden sind. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine geringe Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Randbereich ab.

Durch die breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers und des Regenwassers wird sich im Plangebiet der Lebensraum für einige Tierarten im Randbereich nachhaltig verbessern, allerdings ist die bereits intensive Nutzung als Lagerfläche in diesem Bereich bereits vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Eingriffe im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches dürften durch die bereits vorhandene Lagernutzung entfallen. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterschreitet die Schwelle der Erheblichkeit, durch die bereits vorhandene Nutzung der Flächen als Lagerfläche für einen Baubetrieb.

Es wird eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind Bestände von Pflanzenarten gemeinschaftlicher Bedeutung zu verneinen. Auch bei der Tierwelt gibt es keine detailliert prüfungsrelevante Art. Es zeigt sich, dass keine Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNat SchG bzw. nach Art. 5 lit. a, b und d der VSchRL (2009/ 147/EG) oder gemäß Art. 12 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) berührt sind. Maßnahmen können außen vor bleiben.

### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und zunehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am südwestlichen Ortsrand von Rupertsbuch. Es bildet eine Barriere zwischen der B 13 und den nördlich gelegenen Bebauungsbereichen.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Lärm- und Geruchsimmissionen aus dem Straßenverkehr der

Bundesstraße 13. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Veränderungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

**Bewertung:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen führen aufgrund der Anordnung der Halle längs zur Bundesstraße zu einer Verbesserung für die nördlich gelegenen Wohn- und Mischgebiete. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

**2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits als ebene Lagerfläche angelegt. Das Plangebiet liegt über 1,5 m tiefer als die vorhandene Bundesstraße. Durch seine Lage am südwestlichen Ortsrand und durch die Nähe zur Bundesstraße bildet die neue Bebauung einen Riegel als Lärmabschottung zum vorhandenen Ortsteil Rupertsbuch und eine Chance durch Neuausprägung des Siedlungsrandes im Zusammenhang mit der Eingrünung und der Lärmabschottung.

**Bewertung:**

Durch die Bebauung längs zur Bundesstraße ergibt sich die Möglichkeit, Lärmschutzverbesserungen zur nördlich und östlich angrenzenden Mischgebietsbebauung herzustellen. Die Eingrünung zur Bundesstraße und die südliche Eingrünung sorgen für einen neuen Ortsrandabschluss.

**2.a.5 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet wird bereits jetzt als vollständig befestigte Lagerfläche für den Baubetrieb der Fa. Stössl genutzt. Durch die neue Halle erfolgt eine Überbauung bereits versiegelter Flächen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen geringen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Durch entsprechende Vorkehrungen werden die Oberflächenwasserversickerung und die Regenwasserversickerung neuen Lösungen zugeführt.

**Bewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch bereits intensive Nutzung als Lagerfläche liegt im Bebauungsplangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Trotzdem leiten sich für das Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen und eine geringe flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention innerhalb des Baugebietes wird in den Grünbereichen zur Bundesstraße eine Freifläche für Versickerung des Oberflächen- und des Regenwassers festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit, über eine belebte Bodenzone das Regenwasser in den Untergrund einzuleiten..

Der im Südwesten angelegte Grünbereich kann als Rückhaltebereich für Oberflächenwasser eine zusätzliche Wassereintragsituation und Wasserverdunstung ermöglichen.

### 2.a.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Nutzung bereits als Lagerfläche als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Gelände ist absolut als eben anzunehmen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird dem bereits vorhandenen Ortskanal zugeleitet und gemeinsam mit dem Schmutzwasser des Ortsteiles Rupertsbuch zur vorhandenen Kläranlage gefördert. Das Oberflächenwasser und das Regenwasser werden breitflächig auf den nicht befestigten Randbereichen westlich und südlich des Baugebietes mit entsprechenden Rückhaltesystemen einer Versickerung zugeführt. Teilbereiche der Ortsrandeingrünung können als eine belebte Bodenzone mit Sickerschächten ausgeführt werden.

#### **Bewertung:**

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bereits vorhandene Lagernutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als gering einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist nur eine geringe Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen, die allerdings durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers und des Regenwassers kompensiert wird.

### 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild. Durch die Höhenentwicklung der Halle entsteht allerdings zusätzlich eine Lärmschutzfunktion für die dahinter liegenden Wohn- und Mischgebiete.

Der Bereich des Bebauungsplanes besitzt keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht mehr zu rechnen, da die gesamte Fläche bereits bei der Anlage der Lagefläche umgearbeitet wurde. Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal

**Bewertung:**

Durch die Bebauung am Rande der historischen ländlichen Ortslage wird der Bezug zum Landschaftsraum unterbunden. Mit der Neubebauung und ihrer Höhenentwicklung ist eine Schallschutzfunktion der Bebauung für die dahinterliegenden Wohn- und Mischgebiete zu erwarten.

**2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:**

Die nach den Vorgaben des Baugebiets betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogen. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden durch bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche nur zu einem geringen Verlust der Funktionen dieser Böden, wobei die Speicherung von Niederschlagswasser auch bisher nicht gegeben war. Durch die Neubebauung wird sich der Oberflächenwasserabfluss nur geringfügig verändern. Durch die Grünbereiche wird die Versickerung neu aufgewertet. Durch die privaten Grünflächen im Westen und Osten und durch die Anlage von Feuchtbiotopen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Wenig Beeinträchtigung durch die Neuanlage eines Gewerbegebietes auf	x

	einer bereits vorhandenen Lagerfläche	
Pflanzen	Wenig Verlust von Teillebensräumen und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes im südlichen und westlichen Bereich als belebte Bodenzone mit Begrünung und Bepflanzung.	x
Tiere	Schaffung von neuen Teillebensräumen in der südlichen und westlichen Grünfläche und Anlage von belebte Bodenzonen.	x
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Lärmabschottung zur Bundesstraße 13.	x
Boden	Geringer Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), da die Fläche bisher bereits als Lagerfläche genutzt wurde. Ausgleich durch Anlage von Versickerungsflächen mit belebten Bodenzonen.	x
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung verbessert wird und belebte Bodenzonen angelegt werden.	x
Klima	Geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch die neue Bebauung, Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt mit belebten Bodenzonen	x
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage.	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	*

x = nicht erheblich, \* = wenig erheblich, \*\* = erheblich

## 2.b Prognose Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bereits bestehende Lagerfläche mit den vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Eingrünungsmaßnahmen und der Anlage von belebten Bodenzonen sogar aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, die Randbereiche als Grünflächen für das Gewerbegebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am südwestlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin als Lagerfläche genutzt. Die betriebswirtschaftlichen Belange der Fa. Stössl GmbH & Co. KG verlangen allerdings die Errichtung einer entsprechend

großen Halle mit Kranbahn, um den gestiegenen Anforderungen eines Baubetriebes gerecht zu werden. Die bereits als Lagerfläche genutzte Gebietsfläche könnte nicht einer gewerblichen Nutzung für eine Bebauung zugeführt werden. Allerdings gab es für diesen Bereich der Grundstücksfläche einmal eine Bebauung, die allerdings nicht in dieser Massigkeit vorgesehen war.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als bereits gewerbliche Lagerfläche auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Gewerbegebietes für den Ortsteil Rupertsbuch andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt. Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt. Diese Darstellungen erfolgten allerdings auf der Basis der Ausgangssituation, dass die Fläche bereits als Lagerfläche für die Fa. Stössl GmbH & Co. KG genehmigt und genutzt wird.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch entsprechende Randeingrünung

### **2.c.2 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage als bereits vorhandene Lagerfläche kann durch die Errichtung der Halle eine entsprechende Schallschutzmaßnahme für die nördlich und östlich gelegenen Misch- und Wohngebietsflächen erreicht werden.

Da im Nordosten ein Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird eine schalltechnische Überprüfung vorgenommen und ein schalltechnisches

Gutachten vorgelegt, in dem die Gesamtsituation bewertet wird. Hierzu werden entsprechende schalltechnische Kontingente ermittelt, die eine Ausweisung der Fläche in Verbindung mit dem Bestand berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgenommen

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Entwicklung einer Randeingrünung am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes
  - der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - die Anlage von Versickerungs- und Regenrückhalteflächen mit belebten Bodenzonen in den Grünflächenbereichen westlich des Baugebietes.
- Es wird eine Relevanzprüfung vorgenommen.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die Versiegelung des Bodens ist bereits durch jetzige Nutzung als Lagerfläche vorhanden. Durch die geplante Überbauung ist es aufgrund des Entwicklungszieles Gewerbebebauung unvermeidbar, wird aber durch die Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers über belebte Bodenzonen ausgeglichen.

Durch das geplante „Gewerbegebiet an der B 13“ ergibt sich keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen, von denen einzelne Arten gelegentlich in der betreffenden Fläche (zur Nahrungssuche) auftreten und im direkten Umfeld bzw. in der näheren Umgebung brüten.

### 2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten
- das von Dachflächen abfließende und aus den Grundstücksflächen sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt M 153 ortsnahe zu versickern

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche und die damit bereits verbundene Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles Rupertsbuch bereits vorhanden. Deren Nutzung stellt eine vernünftige Standortwahl dar, andere alternative Standorte in anderen Bereichen können der Forderung zum Anschluss an den vorhandenen Betrieb der Fa. Stössl GmbH & Co. KG nicht leisten.

### 2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltlauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziff. 2.c.2 und 2.c.3 dokumentiert sind, reagieren.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Durch die bereits vorhandene Nutzung als Lagerfläche ist nur eine geringe Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers vorhanden.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch das breitflächige versickern des Oberflächenwassers und des Regenwassers und die Anlage von belebten Bodenzonen verbessert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortes Rupertsbuch unvermeidbar, um die bereits vorhandene und versiegelte Lagerfläche einer vernünftigen Bebauung zu zuführen.

### 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### **Standort:**

Mit Bescheid vom 06.05.2003 wurde auf dem Grundstück Flur Nr. 849/2 bereits eine Lagerfläche mit Einfriedung genehmigt und wird als versiegelte Lagerfläche genutzt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld wurde dieses Gebiet bereits als Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Für die erforderliche Bebauung mit einer dringend erforderlichen Lagerhalle für die Fa. Stössl GmbH & Co. KG wird hier eine vernünftige Bebauung einer bereits versiegelten Fläche angestrebt.

Der potenzielle Konfliktpunkt bei dem Projekt ist eine geänderte gewerbliche Nutzung (Bau einer Halle mit Kranbahn) gegenüber einer bereits jetzigen entsprechenden Bewirtschaftung (Lagerfläche für Baustoffe). Im Falle einschlägiger Schädigungs- und/oder Störungsverbote durch ein Vorhaben wäre darzulegen, inwieweit es in zumutbarer Weise (Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes) Standort- bzw. technische Varianten gibt, die zu einer deutlich geringeren Betroffenheit von Arten führen könnten. Eine solche Überprüfung steht hier aufgrund des artenschutzrechtlichen Resultates nicht zur Diskussion.

#### **Planinhalt:**

Da Betriebsflächen im Umfeld von der Fa. Stössl GmbH & Co. KG als gemischte Bauflächen genutzt werden, ist die Anlage eines Gewerbegebietes an dieser Stelle für die weitere Nutzung der Fa. Stössl GmbH & Co. KG unbedingt erforderlich.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wird aus der Sicht von Natur und Landschaft eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, die 1999 (2.erweiterte Auflage Jan. 2003) vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Da die Flächen bereits jetzt baulich genutzt und komplett versiegelt sind, dürfte sich die weitere Bereitstellung einer Ausgleichsfläche erübrigen.

Diese Vorgehensweise wurde mit Hr. Pompl von der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt

Es wird eine Relevanzprüfung der Fläche durchgeführt. Diese Relevanzprüfung mit Datum vom 12.10.2022 liegt dem Bebauungsplan bei.

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung für die Fa. Stössl GmbH & Co. KG, bei der sich die vorhandene Nutzung nur baulich noch ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf weiteren Flächen scheinen nicht als erforderlich.

### **3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet ist für die Fa. Stössl GmbH & Co. KG eine zentrale Baulandreserve für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Rupertsbuch, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehene Bauform entspricht den Erfordernissen der Halle mit einer Kranbahn in der Ortslage. Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrtstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am südwestlichen Rand des Baugebietes bestehen bereits Grünflächen, die durch die Anlagen von belebten Bodenzonen aufgewertet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eichstätt, 16.11.2022

.....  
Josef Böhm, Architekt

Schernfeld, den. 16.11.2022

.....  
Bauer, 1. Bürgermeister  
der Gemeinde Schernfeld