






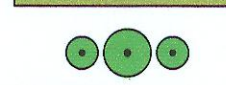
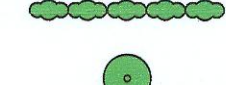

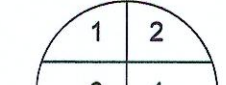
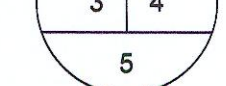


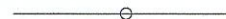




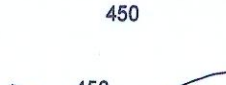


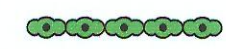



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN




-  **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Baugrenze
-  öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
-  Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
-  öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
-  geplante Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe
-  öffentliche Grünfläche
-  best. zu erhaltende Bepflanzung
-  festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
-  festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches
-  Nutzungsschablone:
1: Art der Nutzung
2: Bauweise: O = offene Bauweise
3: max. zulässige GRZ
4: max. zulässige GFZ
5: Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  best. Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe (wird teilweise verlegt)
-  bestehende Bebauung
-  laufende Parzellennummer
-  vorhandene Flurstücksnummer
-  Höhenschichtlinie
-  Bemaßung in Metern
-  Spielplatz
-  best. zu erhaltende Eingrünung mit heimischen Sträuchern



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Schorndorf "Am Glockenhof" Nr. 6102-07-0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b und 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.07.2021 am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 21.07.2021 hat in der Zeit vom 28.07.2021 bis 15.09.2021 stattgefunden. Hierfür wurde per Bekanntmachung vom 26.07.2021, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 27.07.2021, hingewiesen. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung 21.07.2021 mit Anschreiben vom 28.07.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.09.2021 zur Äußerung gegeben.
- 3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
Der vom Gemeinderat am 22.09.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 22.09.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 06.10.2021 am 06.10.2021 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung 22.09.2021 mit Anschreiben vom 07.10.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2021 zur Äußerung gegeben.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsabstimmung vom 17.11.2021 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Schorndorf, den 24.11.2021
 Max Schmaderer, Erster Bürgermeister
- 5. AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 wird hiermit als Satzungsbekanntmachung in der Fassung vom 17.11.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Gemeinde Schorndorf, den 24.11.2021
 Max Schmaderer, Erster Bürgermeister
- 6. INKRAFTTRETEN**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 24.11.2021 am 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Gemeinde Schorndorf, den 28.11.2021
 Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

SATZUNG über den Bebauungsplan "Am Glockenhof"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 17.11.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich


Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 17.11.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

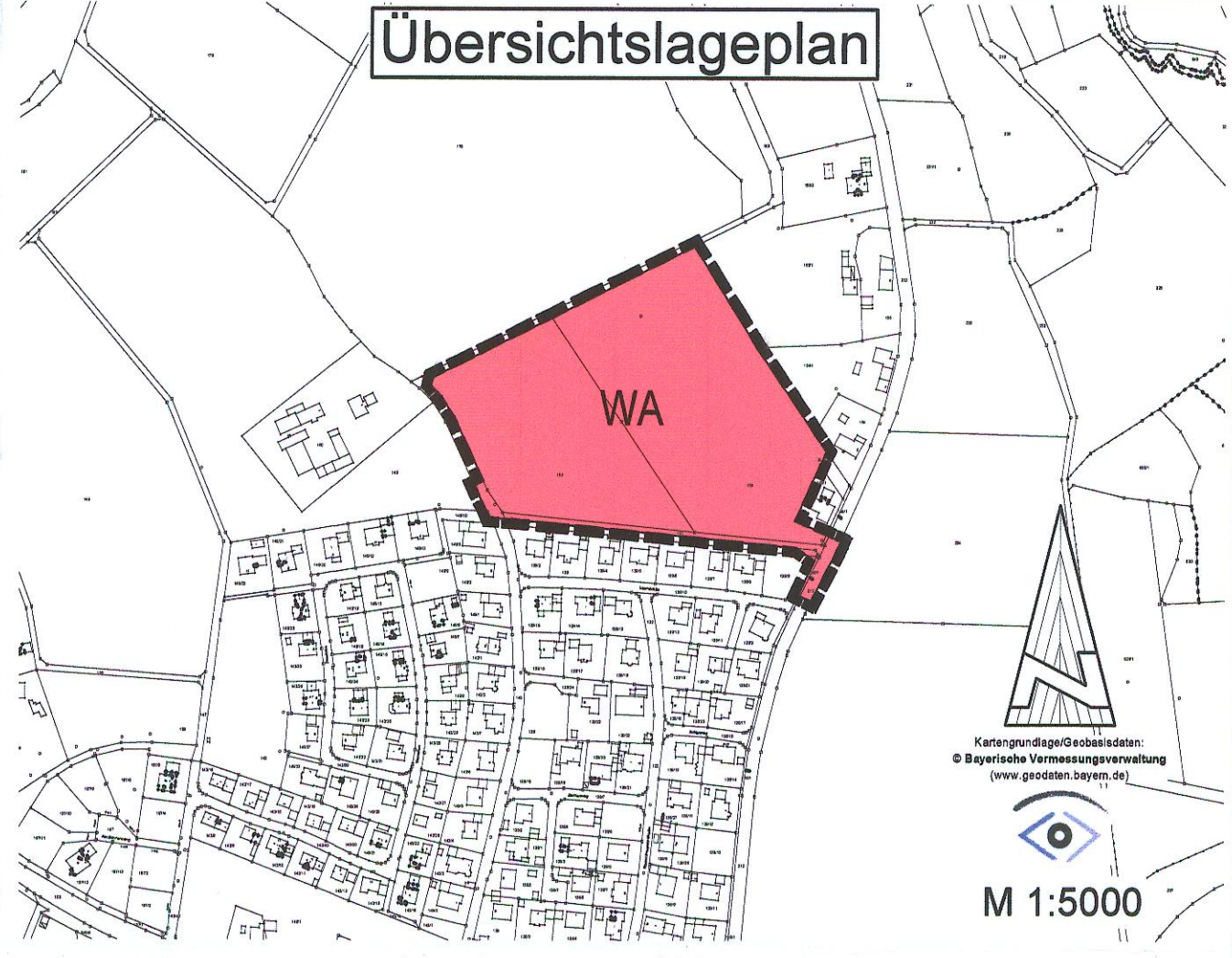
§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 17.11.2021
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 17.11.2021
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 17.11.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 25.11.2021
 Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Am Glockenhof" mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b i.V.m. §13a BauGB



GEMEINDE SCHORNDORF
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

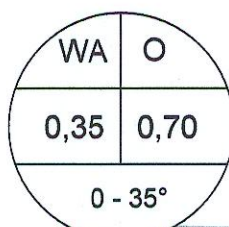
Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

 Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
 Bayka Preischl
Berechtigter 52142

Planungsstand: 21.07.2021
22.09.2021
17.11.2021

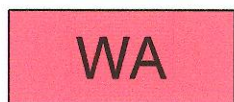


Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

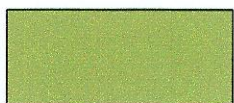
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg



geplante Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe



öffentliche Grünfläche



best. zu erhaltende Bepflanzung



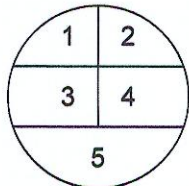
festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen



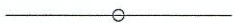
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Nutzungsschablone:

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE



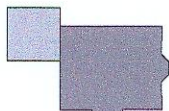
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



best. Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe (wird teilweise verlegt)



bestehende Bebauung



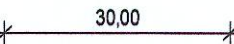
laufende Parzellennummer

450

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Spielplatz



best. zu erhaltende Eingrünung mit heimischen Sträuchern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Schorndorf "Am Glockenhof" Nr. 6102-07-0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b und 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.07.2021 am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 21.07.2021 hat in der Zeit vom 28.07.2021 bis 15.09.2021 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 26.07.2021, ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 27.07.2021, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 21.07.2021 mit Anschreiben vom 26.07.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.09.2021 zur Äußerung gegeben.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 22.09.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 22.09.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 06.10.2021 am 06.10.2021 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme durch § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 i. d. Fassung vom 22.09.2021 mit Anschreiben vom 07.10.2021 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2021 zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 17.11.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 24.11.2021




.....

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 wird hiermit als Satzungsfassung in der Fassung vom 17.11.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 24.11.2021




.....

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 24.11.2021 am 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-07-0 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Schorndorf, den 26.11.2021



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Am Glockenhof"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 17.11.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 17.11.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 17.11.2021
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 17.11.2021
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 17.11.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 25.11.2021



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister




Gemeinde Schorndorf

Bebauungsplan „Am Glockenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b i.V.m. §13a BauGB

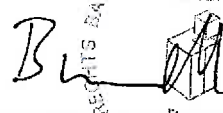


Planungsstand: 21.07.2021
22.09.2021
17.11.2021

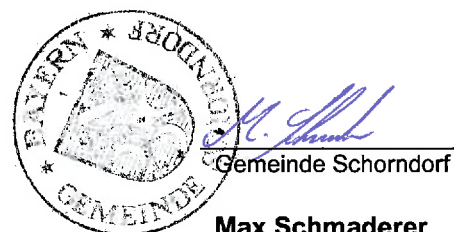
Inhalt:	Seite
A. Planenteil mit Verfahrensvermerken	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung	9
Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorndorf	


 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

Beratung
 Planung
 Bauleitung

Planverfasser: 
 Bauvorlage-
 berechtigter
 24125

Dipl.-Ing. (FH)
 Stefan Brandl
 BaykaBau
 VEREIN BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



Max Schmaderer
1. Bürgermeister

Kirchplatz 1
93489 Schorndorf
Tel.: 09467/7403-0
Fax: 09467/7403-30

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind entlang der Erschließungsstraße zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßenausstattungen und von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück und alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze:

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nachfolgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt dem bestehenden Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Am Glockenhof“ zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 5,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Schorndorf zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf nach den Erschließungsarbeiten gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung

12. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind unzulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum II. Ordnung an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit im öffentlichen Straßenraum das Straßenbild besser strukturiert wird und die Schattenwürfe verkleinert werden. Es sind straßenverträgliche Baumarten zu verwenden.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

13.2 Öffentliche und private Grünflächen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Am südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebietes ist eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Pflanzung von Obstgehölzen und Ziergehölze mit 30 % Anteil sind wünschenswert.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

13.3 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schorndorf und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- 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.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schorndorf wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal gedrosselt und einem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne, vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

10. Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein öffentlicher Feldweg.
11. Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 200 AZ) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe. Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage des Zweckverbandes ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das Pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen.

D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In Schorndorf herrscht derzeit rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Süden und Osten angrenzende bestehende Bebauung nach Norden hin erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021, Berechnungen für die Gemeinde Schorndorf von 2019 bis 2033) sagen für Schorndorf einen Anstieg von ca. 6,3 % voraus (ca. 11,5 Einwohner pro Jahr), das heißt bis zum Jahr 2033 wird eine Bevölkerungswachstum von 172 Personen prognostiziert. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Die zur Verfügungstellung von Bauland ist durch die Wahrnehmung von Rückkaufrechten bei unbebauten Grundstücken leider nur sehr selten möglich. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht vorhanden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Die bereits vorhandenen WA- Flächen in der Ortschaft Schorndorf befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz. Die Gemeinde Schorndorf hat kürzlich alle Grundstückseigentümer angeschrieben, ob eine Abgabebereitschaft vorhanden wäre. Da sich keine Grundstückseigentümer zu einem Verkauf an die Gemeinde bereit erklärt haben, sind demnach die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form von Baulückenschließungen und Nachverdichtung nicht gegeben. Die Gemeinde Schorndorf verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Sollte sich die derzeitige Bevölkerungsentwicklung (11,5 Einwohner pro Jahr) der Gemeinde Schorndorf weiter fortsetzen, so stellt der benötigte Wohnbaulandbedarf in etwa wie folgt dar:

1. Bevölkerungszuwachs:	12 Einwohner pro Jahr
2. Nutzung vorhandener Bebauung:	0 Einwohner pro Jahr
3. Wohnbaulandbedarf (Neubauland):	12 Einwohner pro Jahr
4. Bruttobaulandbedarf (Nettobauland + öffentlicher Grund):	1.000 m ² je 4 Einwohner
5. Bruttobaulandbedarf pro Jahr:	12 EW / 4 EW × 0,1 ha = 0,3 ha Bauland pro Jahr

Geht man also von einem Bruttobaulandbedarf (Nettobauland + öffentlicher Grund für Straßen, Grünflächen, usw.) vom 1.000 m² je 4 Einwohner aus, so benötigt die Gemeinde Schorndorf jährlich 0,3 ha Bauland, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Jede unbebaute Parzelle in den Baugebieten ist mit einem Bauzwang innerhalb von 3 Jahren belegt, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Schorndorf nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Gemeinde Schorndorf in wie weit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Glockenhof“ soll die Grundlage für die Schaffung von 31 Bauparzellen geschaffen werden. Der Gemeinde Schorndorf liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen und Anträge für die neuen Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt.

Um die Entwicklung von Schorndorf nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien dringend notwendig. Für die Belange der Jugend ist ein Spielplatz im benachbarten Baugebiet fußläufig erreichbar.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen

Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Die Gemeinde Schorndorf beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftliche Fläche von ca. 4,01 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Parallel zur Baugebietsausweisung kann die Gemeinde auf mehrere Projekte zur Nachverdichtung im Ortskern verweisen.

Die Innenentwicklung schützt nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern schont auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nichtmotorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Hierfür können Bebauungspläne in einem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB jedoch nicht in Frage, da sich die Fläche nicht innerhalb eines Siedlungsbereiches befindet. Es grenzen ausschließlich im Westen Siedlungseinheiten an. Die Fläche befindet sich weder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB noch innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschloss der Gesetzgeber ab 14. Juni 2021 im Baulandmobilisierungsgesetz den § 13b BauGB erneut zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

„Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an, im Zusammenhang bebaute Ortsteile, anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in den Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln. Außerdem sollen landwirtschaftliche Flächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, sich vermehrt zu Wohnbauflächen weiterentwickeln. Damit soll vermieden werden, dass Teilflächen an wertvollem Grund und Boden für die landwirtschaftliche Nutzung andernorts vergedeut werden.

Die Gemeinde Schorndorf beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet „Am Glockenhof“ nach § 4 BauNVO 1990 zu entwickeln. Die für die Entwicklung nach §13b BauGB vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 40.120 m². Darin enthalten sind sowohl Wohnbau- und Verkehrsflächen, als auch öffentliche und private Grünflächen. Die Wohnbauflächen umfassen insgesamt rund 27.456 m². Bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,35 ist eine versiegelte (Wohnbau-) Fläche von maximal 9.610 m² zu erwarten.

Damit unterschreitet die zu erwartende, versiegelte (Wohnbau-) Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den geforderten Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB. Zusätzlich reicht in diesem Verfahren eine einfache Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit den beiden Zuständen vor und nach dem Bebauungsplanverfahren aus. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan als zweistufiges System nach § 8 Abs. 2 BauGB ist im §13b-Verfahren nicht notwendig, da der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

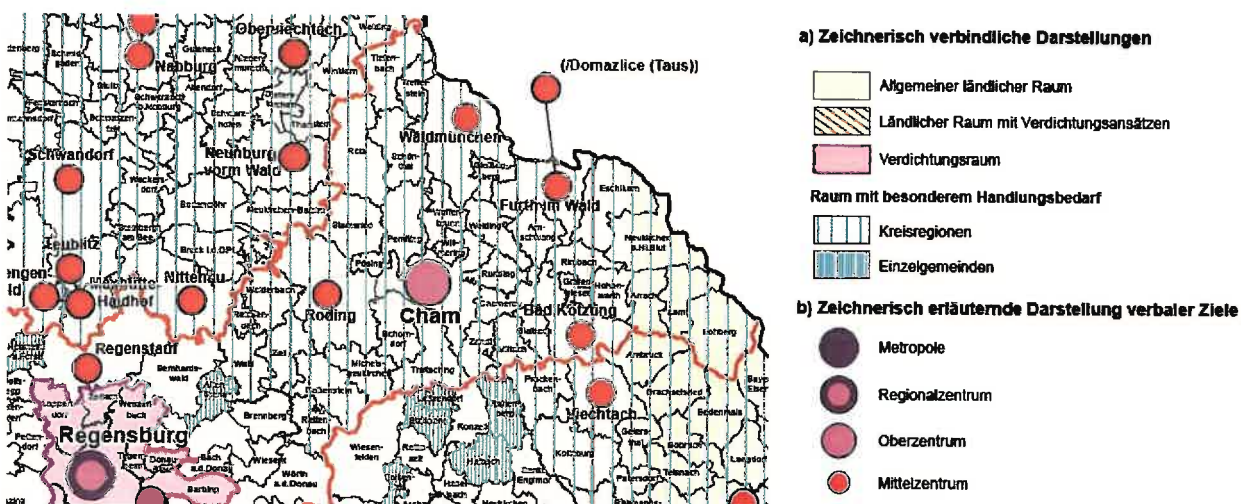


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Schorndorf ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Schorndorf ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Grundsatz: Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

Ziel: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lässt sich in Schorndorf nur bedingt oder kleinräumig umsetzen. Nachverdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse meistens nicht möglich. Die derzeitige Einwohnerentwicklung der Gemeinde Schorndorf erfordert ein größeres Angebot an Bauflächen, welches innerorts schlichtweg nicht zur Verfügung steht.

2.2 Regionalplan

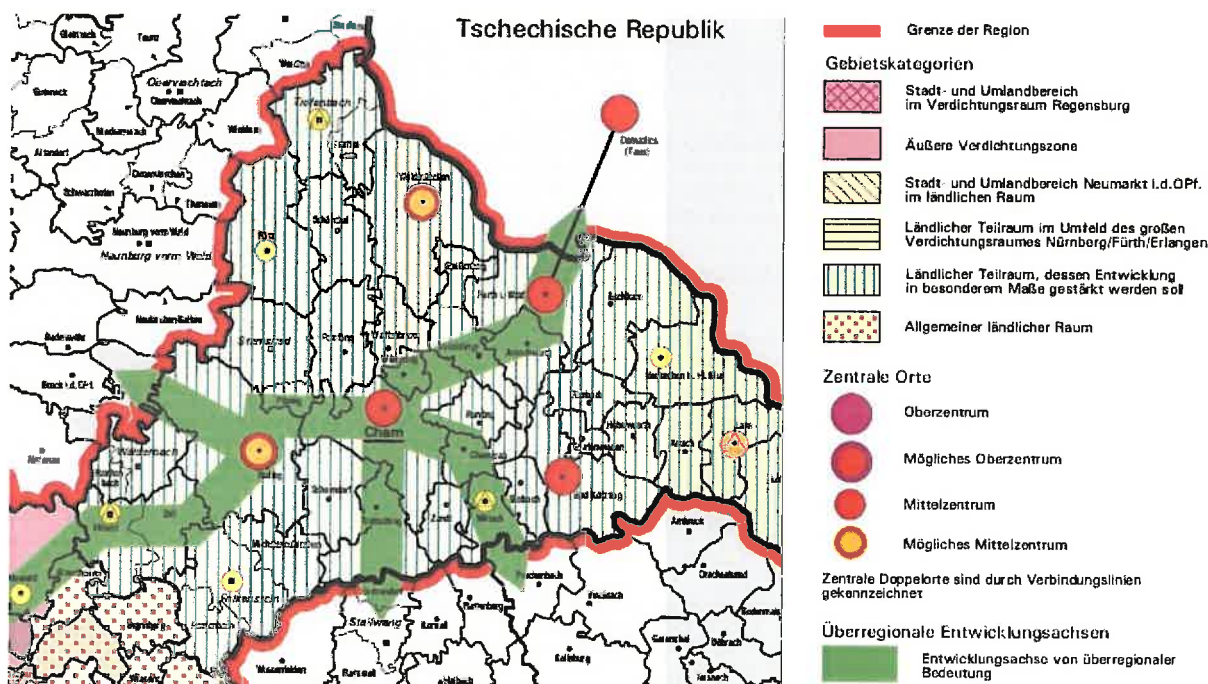


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Schorndorf ist gem. Regionalplan 11 – Regensburg als ländlicher Raum eingestuft. Der komplette Landkreis Cham ist als ländlicher Raum ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung lassen sich keine größeren Diskrepanzen zum Regionalplan erkennen.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (grün)) dargestellt. In der Anlage wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf berichtigt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schorndorf und grenzt im Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen und Norden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
Die Größe des gesamten Baugebietes beträgt ca. 4,0 ha.
Die Flurnummern 152 und 153 und Teilflächen der Flurnummern 151 und 139/9 der Gemarkung Schorndorf sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist relativ eben bzw. leicht nach Südwest um ca. 2 % geneigt.
- 3.3 Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 5 Schürfen bis ca. 3,00 m Tiefe ausgeführt. Bei den Schürfen wurde kein Grundwasser angetroffen.
- 3.4 Der Boden besteht überwiegend aus schluffigem Sand. In tieferen Lagen nimmt der Grobkornanteil zu bis hin zu entfestigtem Felsen.
- 3.5 Im Vorfeld der geplanten Maßnahme wurden 2 Sickerversuche durchgeführt. Dabei wurde ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von $5,0 \times 10^{-6}$ m/s festgestellt.
- 3.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.7 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungsplanberichtigung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (siehe 2.3). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 152 und 153 und Teilflächen der Flurnummern 151 und 139/9 der Gemarkung Schorndorf mit einer Gesamtfläche von ca. 4,02 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 31 Parzellen auf. Es sind generell Einzel- und Doppelhausbebauungen vorgesehen.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die max. GRZ wird auf 0,35 und die max. GFZ auf 0,70 festgesetzt.
Um das neue Baugebiet optisch in die bestehende Bebauung einzubinden, wurden die Wandhöhen, Dachformen und Neigungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern, usw. annähernd an die bestehenden Festsetzungen angeglichen.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	27.456 m ²	68 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.106 m ²	8 %
Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	9.558 m ²	24 %
Bruttobauland	ca.	40.120 m²	100 %

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße St 2146 Cham – Schorndorf und die Kreisstraße CHA 11 Schorndorf Untertraubenbach erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Gilnweg, den Orleitenweg und über die neu zu errichtende Anliegerstraße.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung „Chamer Gruppe“ sichergestellt.

Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation im Gilnweg im Westen angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 5,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

- 5.3 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die festgesetzten 3-reihigen Hecken im Nordwesten, Südwesten und Nordosten des Baugebietes, dienen als Pufferzonen hin zur freien Landschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Am Glockenhof“ liegt am nördlichen Ortsrand von Schorndorf, im Süden und Osten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet ist relativ eben fällt im Südwesten leicht ab und weist ein Gefälle von ca. 2 % auf.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das größtenteils Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 5: Intensiv genutztes Ackerland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Ortschaft Schorndorf liegt auf 390 – 430 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 650 - 750 mm. Das geplante Baugebiet ist fast eben und fällt nach Südwesten leicht ab.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Anstehender Boden wird durch ein Bodengutachten nach DIN 18300 ermittelt, den Bauwerbern werden die anstehenden Bodenarten mitgeteilt. Auffüllungen dürfen max. 1,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Ackerland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Biotope befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs in ausreichendem Abstand und werden von den Baumaßnahmen nicht berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in nordwestlicher Richtung.

Natura 2000 – Gebiete sind aufgrund einer Entfernung von mehr als 3 km vom Vorhaben nicht betroffen.



Abb. 6: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rot), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald örtlich eingelagert mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf. Bestehende Heckenstrukturen und Einzelsträucher bleiben erhalten. Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

Sowohl der Lebensraum, als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der unegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Baugebiet „Schorndorf – Nord III“ und die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 15) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr / Sommer 2022 begonnen werden.

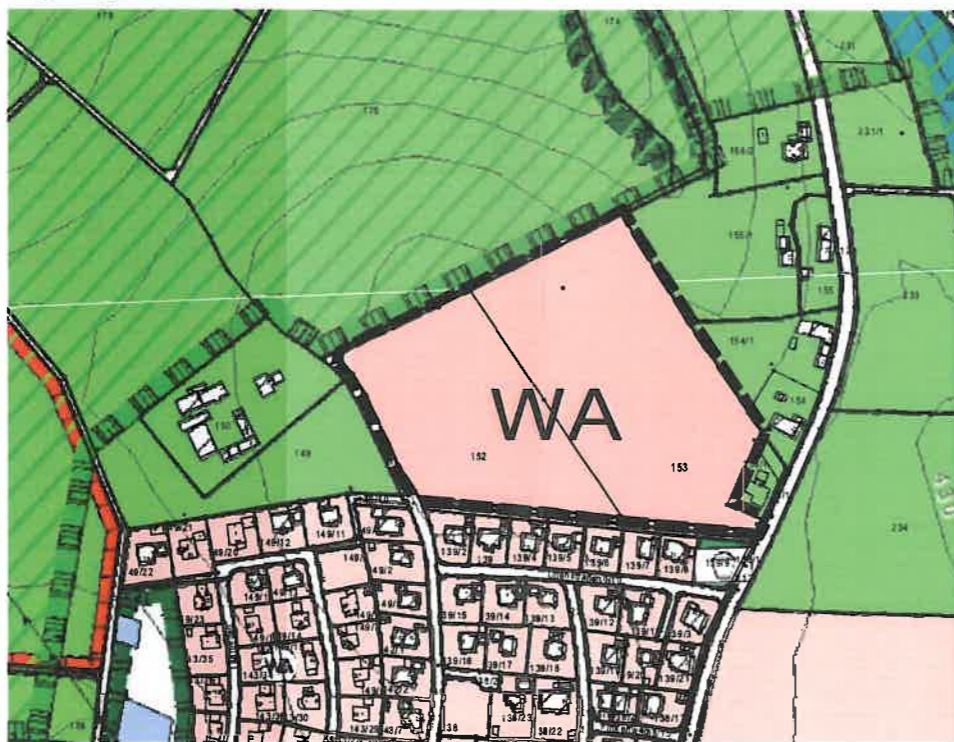
Cham, den 17.11.2021






Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf



Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf



Zeichenerklärung (PlanZV)

- | | | |
|---|----|---|
|  | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO) |
|  | | Flächen für die Landwirtschaft |
|  | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

Bebauungsplan

"Am Glockenhof"

mit integriertem Grünordnungsplan

nach § 13b i.V.m. §13a BauGB



GEMEINDE SCHORNDORF

LANDKREIS CHAM

Anlage: Berichtigung wirksamer
Flächennutzungsplan

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9

email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 21.07.2021

22.09.2021

17.11.2021