

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORNDORF
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„RADLING - AUF DEM SATTEL,
1. ERWEITERUNG“ Nr. 6102-06-1
1.Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfsfassung: 20.10.2021
Satzungsfassung: 19.01.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Festsetzungen durch Text	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.1.1	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)....	10

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Auf dem Sattel - Erweiterung, 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.01.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1414/2, 1414/3, 1414/4 und 1414/5 der Gemarkung Penting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Schorndorf, den 19.01.2022



Erster Bürgermeister Max Schmaderer



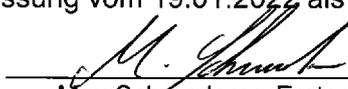
1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2021 in der Zeit vom 26.11.2021 bis einschließlich 07.01.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis 07.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2022 als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den 19.01.2022

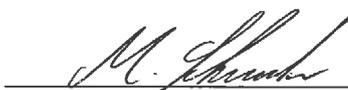


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan Nr. 6102-06-01 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 19.01.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Schorndorf, den 19.01.2022



Max Schmaderer, Erste Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schorndorf, den 28.01.2022



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



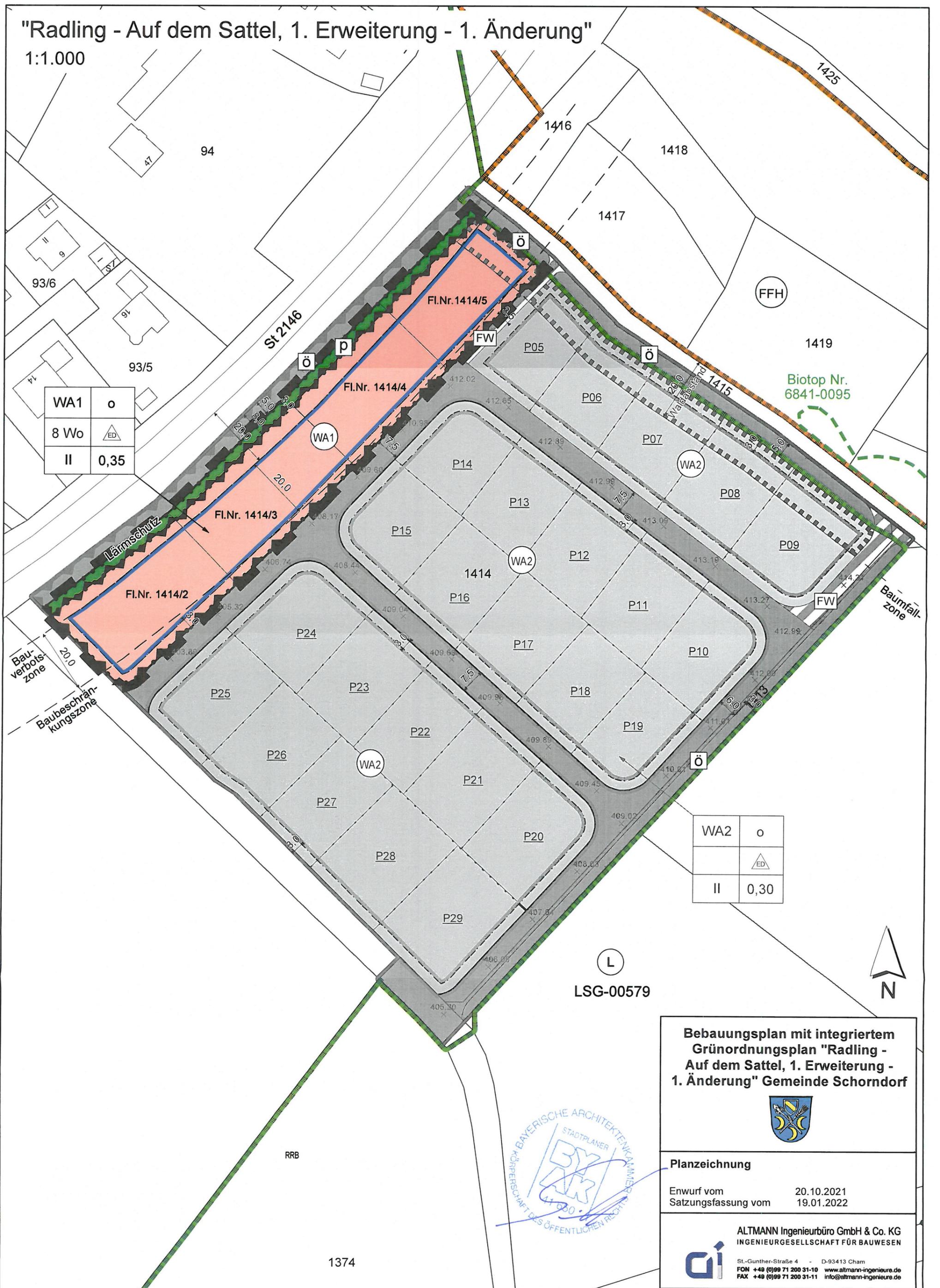
2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende

"Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung - 1. Änderung"

1:1.000



WA1	o
8 Wo	ED
II	0,35

WA2	o
	ED
II	0,30

L
LSG-00579



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung - 1. Änderung" Gemeinde Schorndorf

Planzeichnung
 Entwurf vom 20.10.2021
 Satzungsfassung vom 19.01.2022

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de



1374

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

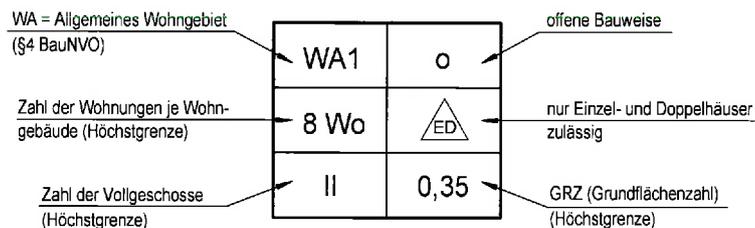
○ 3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze



9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

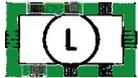


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



FFH-Gebiete: Amphibienvorkommen am Pfahl bei Ried am Pfahl

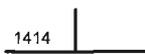


amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Fl.Nr. 1414/3

Flurnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

4 Festsetzungen durch Text

Sämtliche planliche und textliche Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ Nr. 6102-06-0 vom 23.07.2020 mit Ausnahme der max. Anzahl der Wohnungen im WA1 behalten ihre Gültigkeit.

Es handelt sich hier ausschließlich um die Änderung dieser einen Festsetzung.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen (Beispiel):

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
8 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

4.1.1 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORDORF
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„RADLING – AUF DEM SATTEL,
1. ERWEITERUNG“ Nr. 6102-06-1
1. Änderung
- Begründung -
Verfahren nach § 13a BauGB**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 20.10.2021
Satzungsfassung: 19.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Verfahrenswahl.....	5
4	Bedarfsbegründung	6
5	Inhalte der Änderung	6

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Anfrage, ob es möglich wäre, anstatt der festgesetzten 6 Wohnungen doch 8 Wohnungen im Bereich WA1 zu errichten.

Die gute infrastrukturelle Anbindung an die Städte Cham und Roding sowie die landschaftlich reizvolle Lage im Umfeld des Pfahls bedingen die hohe Nachfrage. Die 8 Wohnungen können auch baulich unter Einhaltung aller Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans verwirklicht werden.

Das angrenzende Baugebiet „Radling - Auf dem Sattel“ (Rechtskraft am 21.09.2018) wurde binnen kürzester Zeit vollständig veräußert. Die Erschließung ist bereits abgeschlossen. Hier stehen keine freien Flächen für Bauinteressenten zur Verfügung.

Weitere alternative Entwicklungsflächen sind am Hauptort Schorndorf sowie innerhalb der Gesamtgemeinde aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Flurnummern 1414/2, 1414/3, 1414/4, und 1414/5 eine Erhöhung der aktuellen 6 Wohnungen pro Bauparzelle auf 8 Wohnungen stattfinden. Diese Änderung knüpft gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an.

Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ Nr. 6102-06-0 vom 24.07.2020 übernommen und nur kleinteilig aktualisiert werden, sodass die Grundsätze und das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleibt.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung der Abwanderung von Wohnbevölkerung.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Radling gesichert werden.

Da die vorliegende Änderung der Nachverdichtung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Radling liegt als Ortsteil der Gemeinde Schorndorf rund 3,5 km nordöstlich des Hauptortes Schorndorf entfernt. Damit befindet sich Radling an der Gemeindegrenze hin zur Stadt Cham.

Die Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Ortsrand von Radling, im Baugebiet „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“.

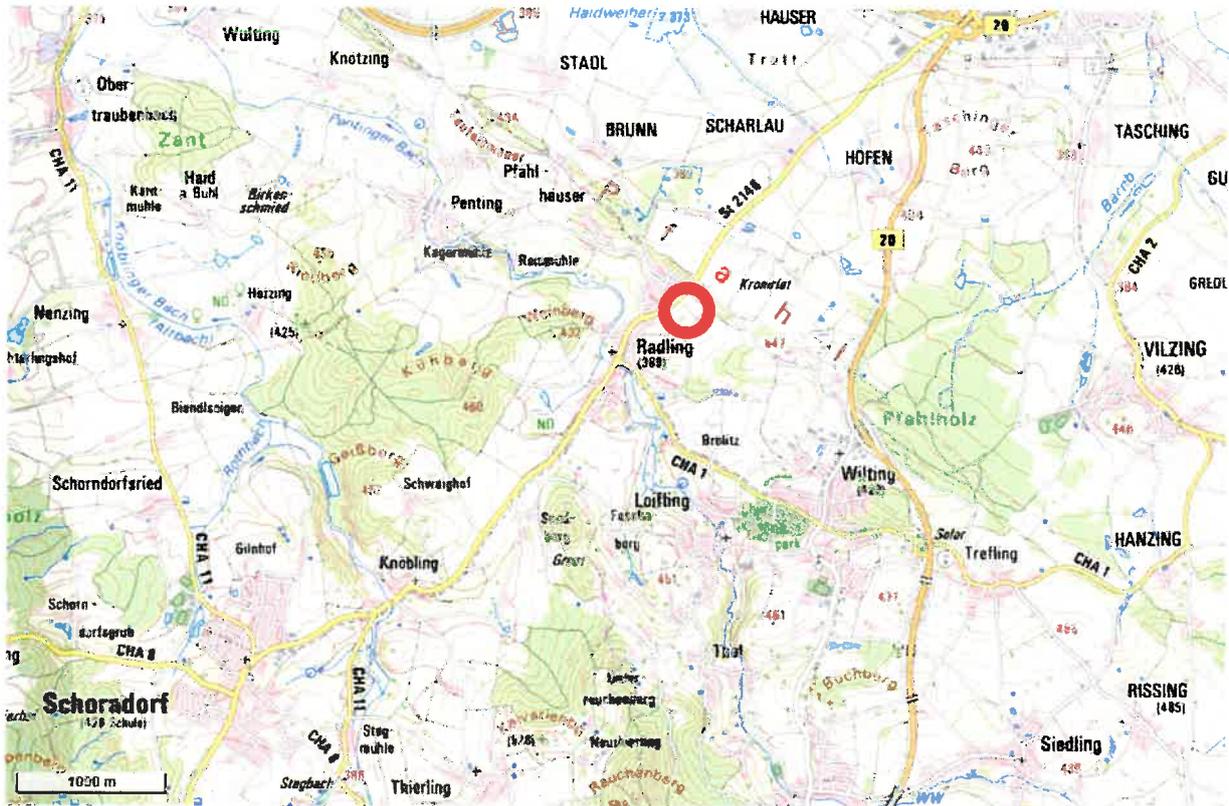


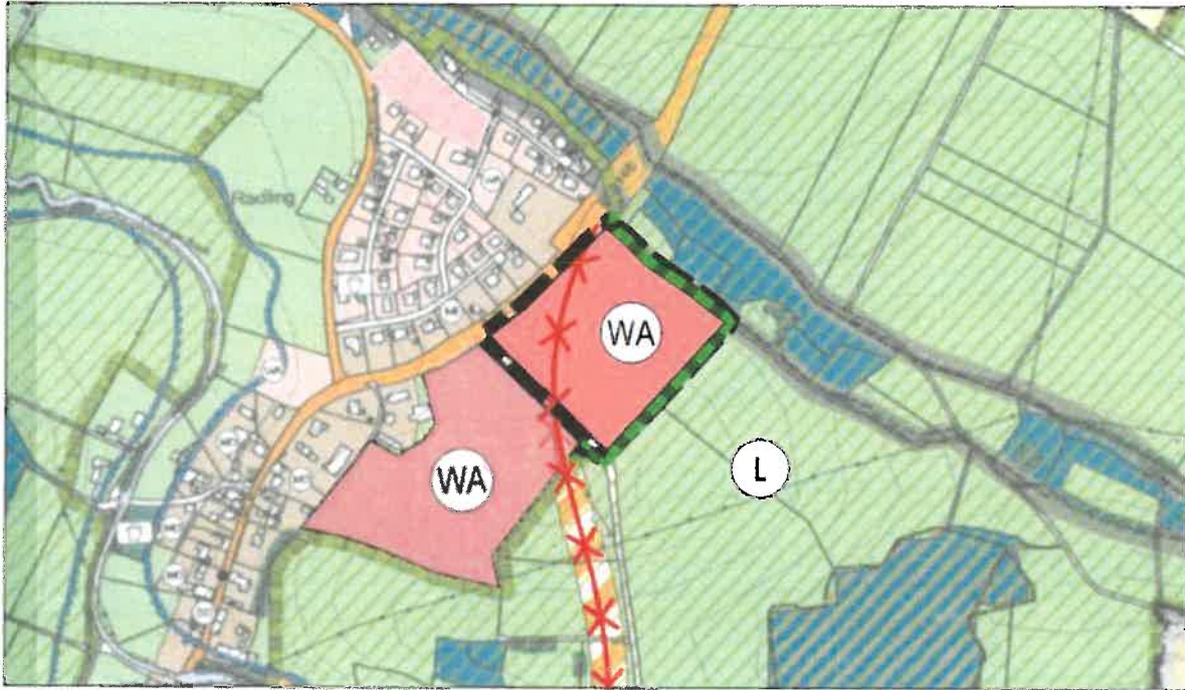
Abb.: TK 100 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich ist über die bereits bestehende Straße „Auf dem Sattel“ erschlossen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebiet

Im wirksamen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 24.07.2020 ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Im Umfeld der Änderungsflächen grenzen die Staatsstraße, weitere Wohnbauflächen, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und das Landschaftsschutzgebiet an.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 "Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung" Gemeinde Schorndorf

Abb.: Wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsbereich umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“, der am 24.07.2020 Rechtskraft erlangte.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Die Flurstücke 1414/2, 1414/3, 1414/4 und 1414/5 innerhalb des B-Plans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“. Damit liegt die Änderungsfläche in einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung soll im Wohngebiet WA1 die Errichtung von 8 Wohnungen je Wohngebäude statt 6 Wohnungen gebilligt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

4 Bedarfsbegründung

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2020 sollen vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, bevor an anderer Stelle (bspw. im Außenbereich) neue Siedlungsflächen entwickelt werden.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Nutzung eines vorhandenen Innenentwicklungspotentials für Wohnbauzwecke. Dem Gebot der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung kann damit entsprochen werden.

Die geplante Entwicklung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Als Maßnahmen der Innenentwicklung definiert der Gesetzgeber die Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht hier die Nachverdichtung der vier Bauparzellen im Wohngebiet 1 vor. Hier soll eine größtmögliche Ausnutzung der festgesetzten Baukörper erfolgen durch die Erhöhung von 6 auf 8 Wohnungen pro Wohngebäude.

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen und die festgesetzte Anzahl an Stellplätzen kann auch nachgewiesen werden.

Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Dieser Änderungsbeschluss ist durch eine Anfrage eines Vorhabensträger zustande gekommen. Zwei weitere Besitzer der insgesamt vier Bauparzellen im Wohngebiet 1 sind an der Änderung ebenso interessiert.

Auf eine tiefergehende Bedarfsberechnung und städtebauliche Alternativenprüfung wird aufgrund der Nachverdichtung und somit größtmöglichen Ausnutzung von Grund und Boden verzichtet.

5 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert:

- Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge