

Deckblatt

O.Nr. 27.09 Wulding

Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG
der Gemeinde Schorndorf

Der Gemeinderat Schorndorf erläßt gem. § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.1973, geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) folgende

S a t z u n g :

§ 1

Die Grenzen der im Sinne des § 34 Abs. 1 Bundesbaugesetz im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Schorndorf

Neuhaus

Penting

Obertraubenbach

Radling

Thierling

Nanzing

Knöbling

Wulding

der Gemeinde Schorndorf werden, wie in den als Anlagen Nr. 1 - 9 dieser Satzung beigegeführten Lageplänen M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 2 letzter Satz i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 2 und § 12 BBauG mit der Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung in Kraft.

Schorndorf, den 20. Juli 1978

Gemeinde Schorndorf


1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 24.11.1978

Cham, den 24.11.1978
Landratsamt
I.A.



Thurner
Oberregierungsrat

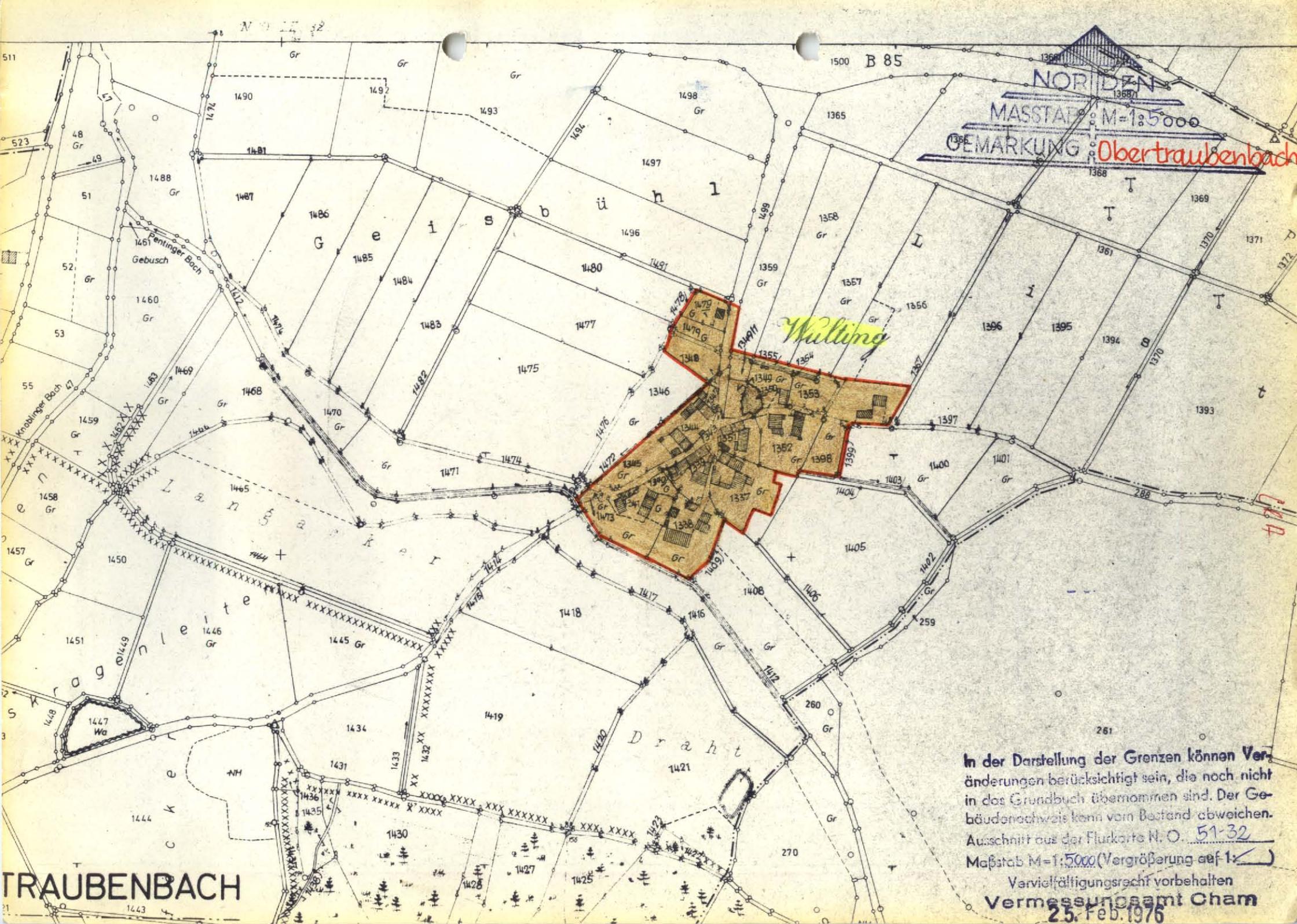
Eing. 07. Dez. 1978					
B.	1.	2.	3.	4.	5.

Bekannt gemacht am: 20.12.1978

Traitsching den 25.01.1979

Gemeinde Schorndorf
VG Traitsching

.....
Unterschrift
1. Bürgermeister



N O R D E N
 MASSTAB M=1:5000
 GEMARKUNG Obertraubenbach

Willing

TRAUBENBACH

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenaachweis kann vom Bestand abweichen.
 Ausschnitt aus der Flurkarte N. O. 51-32
 Maßstab M=1:5000 (Vergrößerung auf 1:)
 Vervielfältigungsrecht vorbehalten
 Vermessungsamt Cham
 25. Feb. 1976

Anlage Nr. 9

zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2
BBauG

für die Ortschaft **Waltling**
der Gemeinde Schorndorf

20. Juli 1978

vom

Genehmigt durch das Land- Cham, den ..24.12.78
ratsamt Cham

am:24.12.78.....



Unterschrift

Thurner

Bekanntmachung der ge-
nehmigten Satzung am: ..20.12.1978.....

Traitsching den 25.01.1979
.....den

Gemeinde Schorndorf

.....
Unterschrift

1. Bürgermeister

Deckblatt

O.Nr. 27.09.I Wulding 1. Änderung

Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting vom 20.07.1978

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Schorndorf folgende Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting der Gemeinde Schorndorf vom 20.07.1978 (rechtsverbindlich seit 20.12.1978):

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wulting werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wulting wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flur-Nr.	Lage	Umfang
1344	Wulting	
1359	Wulting	Teilfläche
1359/1	Wulting	
1359/2	Wulting	
1471	Wulting	Teilfläche
1472	Wulting	
1472/1	Wulting	
1474	Wulting	Teilfläche
1476	Wulting	
1477	Wulting	Teilfläche
1478	Wulting	Teilfläche
1480/1	Wulting	
1481	Wulting	Teilfläche
1496	Wulting	Teilfläche
1496/1	Wulting	
1499	Wulting	Teilfläche

Größe des insgesamt überplanten Bereichs ca. 24.887 qm

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegte Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wulting wird entsprechend dem als Anlage

beigefügten Lageplan (M = 1 : 2.000) geändert und um bisherige Außenbereichsflächen erweitert.

Die neuen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wulding sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Lageplan vom 18.12.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 5 Festsetzung von Ausgleichsflächen

- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1496 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 3060 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **1071 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1344 ist eine Fläche von ca. 11.416 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **3.996 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1359 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 1877 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **657 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1359/2 ist eine Fläche von ca. 1402 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **491 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1477 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 2570 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **900 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.

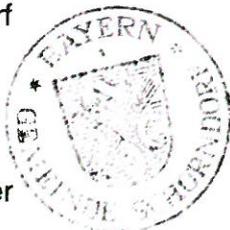
Da das Grundstück Fl. Nr. 1496 (Teilfläche) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ angrenzt, ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes der Ausgleich auf diesem Grundstück in Form einer zweireihigen Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern entlang der westlichen sowie der nördlichen Grenze der künftigen Bebauung vorzunehmen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Schorndorf, 18.03.2020
Gemeinde Schorndorf


Bauer
Zweiter Bürgermeister



Begründung zur Einbeziehungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Wulding vom 19.02.2020

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck:

Mit der Satzung werden an die Ortschaft Wulding angrenzende Außenbereichsflächen im Norden und Westen in den Geltungsbereich der Ortsabrundung Wulding mit einbezogen, um den in Kürze zu erwartenden Bauvorhaben die Bebauung zu ermöglichen. Es wird damit den Kindern der einheimischen Bevölkerung die Baumöglichkeiten gegeben und die Abwanderung dieser jungen Familien wird vermieden. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist notwendig, um die Genehmigung der Bauanträge zu ermöglichen.

Wesentliche Auswirkungen:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Wulding ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Wegen der Teilfläche aus Fl. Nr. 1496 Gemarkung Obertraubenbach, die derzeit noch im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung liegt, wurde beim Landkreis ein Antrag auf Herausnahme dieser Fläche gestellt, den der Kreistag in seiner Sitzung am 22.11.2019 befürwortet hat.

Erschließung:

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert über die Ortsstraße Wulding sowie die Thierlsteiner Straße bzw. den Geisbühlweg.

Die Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 1496 (Teilfläche) hinsichtlich der Wasserversorgung ist nur gesichert, wenn auf Kosten der Eigentümer überlange Hausanschlüsse erstellt werden. Mit dem Wasserzweckverband Chamer Gruppe sind dazu seitens der Eigentümer Sondervereinbarungen und Kostenübernahmeerklärungen abzuschließen.

Wegen des Kanalanschlusses zum Baugrundstück Fl. Nr. 1496 (Teilfläche) Gemarkung Obertraubenbach ist festzustellen, dass die Erschließung nur gesichert ist, wenn auf Kosten der Eigentümer überlange Hausanschlüsse erstellt werden. Mit der Gemeinde ist dazu seitens der Eigentümer eine entsprechende Sondervereinbarung und Kostenübernahmeerklärung abzuschließen.

Festsetzungen:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Wulding werden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf allen, noch nicht bebauten einbezogenen Grundstücken vorzunehmen.

Dies bezieht sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1496, 1344, 1359, 1359/2, 1477.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 (Typ B, Kategorie I) für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1496 Teilfläche, Gemarkung Obertraubenbach als angemessen erachtet, da es sich bei den überplanten Grundflächen um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt und keine Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen in der Begründung festgesetzt werden.

- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1496 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 3060 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **1071 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1344 ist eine Fläche von ca. 11.416 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **3.996 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1359 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 1877 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **656,95 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1359/2 ist eine Fläche von ca. 1402 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **491 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1477 Teilfläche ist eine Fläche von ca. 2570 m² Grundstücksfläche x 0,35 = **900 m² als Ausgleichsfläche** bereit zu stellen.

Da das Grundstück Fl. Nr. 1496 (Teilfläche) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ angrenzt ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes der Ausgleich auf diesem Grundstück in Form einer zweireihigen Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern entlang der westlichen sowie der nördlichen Grenze der künftigen Bebauung vorzunehmen.

Eine zweireihige Hecke hat eine Mindestbreite von 4,5 m (Abstand jeweils 1,5 m zwischen den beiden Pflanzreihen und nach außen) damit sich die einzelnen Sträucher gut entwickeln können. Des Weiteren sind Hecken nur als freiwachsende Hecken zulässig, Schnitthecken sind unzulässig.

Nachfolgende Sträucher können verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, ein- und zweigriffliger Weißdorn, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer- und Trauben Holunder. Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume oder Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Wulding.

Schorndorf, 18.03.2020
Gemeinde Schorndorf


Bauer
Zweiter Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 27.09.II Wulding 2. Änderung



2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wulting“ Satzung

zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Wulting (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) erlässt die Gemeinde Schorndorf folgende Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting der Gemeinde Schorndorf vom 20.07.1978 (rechtsverbindlich seit 20.12.1978):

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wulting, Gemeinde Schorndorf, werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 durch gekennzeichnete Fläche, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erweitert.

§ 2 Abrundung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Fl.-Nr. 1356/1 (Tfl.) und 1356/3 (Tfl.) alle Gemarkung Obertraubenbach.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Wulting sind im Lageplan vom 21.06.2023 (M 1:2.000) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Gesamtumfang der Flächen im Erweiterungsbereich der zweiten Erweiterung der Ortsabrundung Wulting beträgt ca. 0,39 ha; der Gesamtumfang der Ortsabrundungssatzung beträgt ca. 7,93 ha.

§ 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Die Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Fl.-Nr. 1356/1 u. 1356/3: 3-reihige Hecke im Westen, Norden, Osten: 130 m × 6,0 m = 780 m²

Gesamtausgleichsfläche: 780 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Nachfolgende Sträucher können verwendet werden:

Hainbuche, Haselnuss, Vogel- und Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hecken-Rose, Schwarzer- und Trauben Holunder. Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Die eingrünungs- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf Kosten des Antragstellers auf dem Baugrundstück, längstens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohngebäudes, zu erstellen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Die Eingrünungs- und Ausgleichsverpflichtungen sind zu Lasten der Baugrundstücke dinglich zu sichern.

§ 5 Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

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. 1,50 m Höhe. Zäune sind ausschließlich in Holzausführung zugelassen. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Beleuchtung:

Im OAS-Gebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zur verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen:

Eine flächige Gestaltung mit Steinmaterial (Schottergärten) ist nicht zulässig.

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

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schorndorf, den 22.06.2023
Gemeinde Schorndorf


Max Schmaderer
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulding beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 01.03.2023 am 02.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.03.2023 bis 13.04.2023 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 01.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 02.03.2023, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulding i. d. Fassung vom 15.02.2023 mit Anschreiben vom 08.03.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 13.04.2023 zur Äußerung gegeben.

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.2023 behandelt und den geänderten Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 19.04.2023 zur erneuten Auslegung beschlossen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 12.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 03.05.2023, ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 04.05.2023, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulding i. d. Fassung vom 15.02.2023 mit Anschreiben vom 11.05.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.06.2023 zur Äußerung gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.06.2023 behandelt und den geänderten Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 21.06.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 22.06.2023



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



5. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulding wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 21.06.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 22.06.2023



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.06.2023 durch Anschlag an der Amtstafel am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Einbeziehungssatzung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Wulting wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Schorndorf, den 26.06.2023



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



Begründung zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wulting“

Bedarf:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen in der Ortschaft Wulting ist gegeben. Mit der Satzung werden an die Ortschaft Wulting angrenzende Außenbereichsflächen im Norden und Osten in den Geltungsbereich der Ortsabrundung Wulting mit einbezogen, um den in Kürze zu erwartenden Bauvorhaben die Bebauung zu ermöglichen. Es wird damit den Kindern der einheimischen Bevölkerung die Baumöglichkeiten gegeben und die Abwanderung dieser jungen Familien wird vermieden.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist notwendig, um die Genehmigung der Bauanträge zu ermöglichen.

Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Wulting wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in der Ortschaft Wulting festgelegt werden. Dadurch wird eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fl.-Nr. 1356/3 ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Teilflächen sollen durch eine Flächennutzungsplanänderung in ein MD umgewandelt werden.

Erschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die Fl.-Nr. 1367, Gemarkung Obertraubenbach (öffentlicher Weg) und für den westlichen Teilbereich über die private Zufahrt mit dinglicher Sicherung auf den Fl.-Nrn. 1353 und 1356/2 Gemarkung Obertraubenbach. Zur Sicherung der Zufahrt zur Fl.-Nr. 1356/1 sind zusätzlich noch für Teilflächen der Fl.-Nrn. 1356/2 u. 1357 Fahrrechte im Grundbuch zu sichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft Wulting ist an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe angeschlossen.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die best. Leitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe auf der Fl.-Nr. 1367 nach dessen Vorgaben.

Die Entsorgung der Schmutzabwässer hat mittels überlanger Hausanschlüsse über die südlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke zu erfolgen. Die Hausanschlüsse (Abwasser und Wasserversorgung) sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers soll bevorzugt über dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ein Sickertest auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so können die Oberflächenwässer in den gemeindlichen Regenwasserkanal über die Fl.-Nrn. 1354, 1355 und 1356/2 zum Vorfluter eingeleitet werden. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 15 (l / s x ha) dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens

9,0 m³ (9,0 m³ je 1000 m² Grundstücksfläche, bei kleineren Grundstückgrößen aber trotzdem 9,0 m³ Rückhaltevolumen zu gewährleisten) errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 9,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Gewässer ist insbesondere die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

Zur Sicherung der Erschließung der Fl.-Nrn. 1356/1 u. 1356/3 sind entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte auf den dafür erforderlichen Grundstücken einzutragen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Flurnummern 1356/1 und 1356/3 weisen eine mögliche Baufläche von ca. 2.200 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,25 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 550 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1356/1 im Osten, Norden und Westen eine 3-reihige Hecke als Abschirmung zu den angrenzenden Flächen mit einer Länge von ca. 130 m und einer Breite von 6,0 m angelegt werden (s. Planteil). Die 3-reihige Hecke ergibt eine Ausgleichsfläche von 780 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 1356/1 u. 1356/3: 3-reihige Hecke im Osten, Norden und Westen: $130 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} = 780 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsfläche:

780 m²

Die Ausgleichsmaßnahme dient gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dürfen nur standortheimische Laubgehölze verwendet werden, Zier- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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 Planung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotopstrukturen 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.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist möglich und wünschenswert, wobei die einschlägigen Vorschriften zu beachten sind (TRENGW, DWA A 138).

In der Ortschaft Wulding sind gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

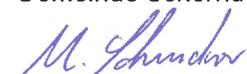
Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die Biotopstrukturen bleiben vom Eingriff verschont.

Die „Erweiterungsfläche“ liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Hinweise zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Wulding“

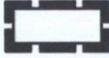
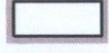
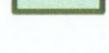
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. 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 aus der nördlich angrenzenden Hanglage zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate 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.
4. 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.
5. 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.
6. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig die Möglichkeiten zur Versickerung zu prüfen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Die einschlägigen Vorschriften bzgl. der Versickerung sind zu beachten (TRENGW, DWA A 138).
7. Die Erschließung der Flurstücke 1356/1 und 1356/3 (alle Gemarkung Obertraubenbach) ist nur gesichert wenn:
 - a) Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung auf Kosten der Eigentümer überlange Hausanschlüsse erstellt werden. Entsprechende Sondervereinbarungen und Kostenübernahmeerklärungen sind mit der Gemeinde abzuschließen.
 - b) Die Leitungen unter a) mittels entsprechender Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Schorndorf grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Kosten dafür haben die Eigentümer zu tragen.
 - c) Die Punkte a) und b) gelten sinngemäß auch für die Wasserversorgung durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.
8. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, ausgehen. Diese sind zu dulden.

Gemeinde Schorndorf, den 22.06.2023


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



Zeichenerklärung

-  Grenze des Erweiterungsbereiches
-  Grenze des best. Geltungsbereiches
-  mit Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (B ≥ 4m)
-  wassersensibler Bereich
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
Datengrundlage:
„Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online Viewer (FIN-Web)“
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>)
-  3-reihige Hecke als Eingrünung/Ausgleich

Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

Wulding



2. Erweiterung Ortsabrundungssatzung Wulding Stand: 21.06.2023

Gemeinde Schorndorf
Kirchplatz 1
93489 Schorndorf

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971896449-0 Fax: 09971896449
email: info@brandl-preischl.de

Schorndorf, den 21.06.2023


Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

