

Gemeinde Schorndorf

Landkreis Cham



Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) „Penting“

Gemeinde Schorndorf Kirchplatz 1 93489 Schorndorf	Ingenieurbüro Dunst GmbH Kirchplatz 1 93489 Schorndorf
Schorndorf, XX.XX.XXXX	Schorndorf, XX.XX.XXXX
Schmaderer Erster Bürgermeister	Dunst Geschäftsführer

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Penting (Einbeziehungssatzung)

nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Schorndorf am XX.XX.XXXX folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Penting werden mit dieser Satzung durch Einbeziehung einer Teilfläche von Außenbereichsgrundstücken festgelegt.

§ 2 Einbeziehung

Folgende Außenbereichsgrundstücke des Ortsteils Penting Gemarkung Penting werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

Teilfläche Flur-Nr. 359/1, 359, 360 Penting

Die Größe des insgesamt überplanten Bereichs beträgt 3.595 m².

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegte Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Penting wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) geändert und um bisherige

Außenbereichsflächen erweitert. Die neuen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Penting sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Der Lageplan vom XX.XX.XXXX ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in §§ 1 - 3 dieser Satzung festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Grundflächenzahl (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,3 festgesetzt (§§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ergibt sich somit eine GRZ (II) von 0,45.

§ 5 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese 6 Meter breite Hecke ist an der Grundstücksgrenze im Süd-Osten zu errichten, um dort eine optische Angleichung zum Außenbereich zu schaffen.

§ 6 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. Der Untere Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des Urgeländes. 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.

Wasserdurchlässige Materialien:

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

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.

§ 7 In-Kraft-Treten

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, den XX.XX.XXXX

Gemeinde Schorndorf

Schmaderer
Erster Bürgermeister

Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft „Penting“, Gemeinde Schorndorf

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 wird eine an die Ortschaft Penting angrenzende Außenbereichsfläche im Süden in den Geltungsbereich der Ortschaft Penting mit einbezogen, um dem 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 Fläche in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist notwendig, um die Genehmigung der Bauanträge zu ermöglichen. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenze eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die oben genannte Teilfläche nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ befindet. Es ist bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, nördlich grenzt unmittelbar ein bebautes Grundstück an. Daher ist sehr wohl ein Bezug zur bestehenden Bebauung gegeben.

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 Ortsabrundungssatzung Penting 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 Gebiet sind nicht vorhanden (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Der Kompensationsbedarf-/umfang wird mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

Bei der Eingriffsfläche (3.595 m² gemäß Geltungsbereich der Satzung) handelt es sich im Bestand um Intensivgrünland (genutzt) G11. Dies ist mit 3 WP zu

bewerten, nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Eingriffsschwere ist mit 0,45 (GRZ II, siehe § 4 der Satzung) festgesetzt.

Als Planungsfaktoren anzuwenden sind

- 5% für die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Siehe § 6 der Satzung)
- 5% für die Beleuchtung mit Farbtemperatur bis max. 3000 k (Siehe § 6 der Satzung)

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich daher wie folgt:

$$3 \text{ WP} \times 3.595 \text{ m}^2 (\text{Fläche}) \times 0,45 (\text{GRZ II}) - 10\% = 4368 \text{ WP}$$

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

Mesophile Hecke, 3-reihig, B112, 10 WP

Ausgleichsfläche 104 m Länge x 6 m Breite = 624 m² (Siehe Lageplan)

Aufwertung: 10 WP – 3 WP = 7 WP

Ausgleichsfläche benötigt:

$$\text{Ausgleichsbedarf } 4368 \text{ WP} : \text{Aufwertung } 7 \text{ WP} = 624 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf von 624 m² steht einer Ausgleichsfläche von 624 m² gegenüber und ist somit erfüllt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Eingriffsfläche als 6 m breite und 104 m lange Hecke (dreireihig einschließlich beidseitigem Saum/Abstandsfläche zur benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche). Diese ist im Süd-Osten der einzubeziehenden Flächen zu erstellen.

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 anteilig nach Größe des jeweiligen Baugrundstücks 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.

Erschließung:

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksfläche ist gesichert über die Straße „Am Riedberg“.

Die Erschließung des Grundstückes Teilfläche Fl. Nr. 359, 359/1 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.

Eine schriftliche Gestattung seitens der Straßenbaulastträger ist dem Zweckverband vorzulegen.

Die Entsorgung der Schmutzabwässer hat mittels überlanger Hausanschlüsse über die nördlich 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 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 (Straßengraben auf der Flur-Nr. 357/1, anschließend verrohrt in die Vorflut) eingeleitet werden. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 15 (l / s x ha) dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf dem Grundstück geeignete Einrichtungen (in entsprechender Größe zu errichtende und zu betreibende Zisterne) mit einem entsprechenden Rückhaltevolumen (9,0 m³ je 1000 m² Baugrundstücksfläche) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens 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 Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

Festsetzungen

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorherrschenden Nutzungen und des gemäß Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Dorfgebietes im unmittelbar angrenzenden Baugebiet wird auch für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.

Um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Grundflächenzahl (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 0,3 festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ergibt sich somit eine GRZ II (inkl. Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) von 0,45.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen (siehe „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Der erforderliche Ausgleich wird bei dem bisher im Außenbereich gelegenen Grundstücken Flur-Nr. 359, 359/1, 360 (Teilflächen) direkt auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Heckenpflanzungen werden gemäß der

beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage von §§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Natur- und Landschaftsschutz

Die einzubeziehenden Flächen befinden sich nicht im vorgegebenen Landschaftsschutzgebiet des Flächennutzungsplan und es sind daher keine LSG-Regelungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erwarten.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, 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 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.

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.

In der Ortschaft Penting ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der

bestehenden Betriebe und mit Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Landwirtschaftliche Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend Wohngebäude, aber auch landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Geruch-, Staub- und Lärmemissionen aus. Unmittelbar schädliche Einwirkungen sind deswegen aber nicht zu befürchten.

Soweit im Erweiterungsbereich der Fl. Nr. 359, 359/1 und 360 Wohngebäude errichtet werden, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Bei gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen sind ausreichende Abstände zu den Wohngebäuden einzuhalten.

Hinweise

Grundwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; i. d. R. muss aber mit Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §

8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bodenschutz:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Gemeinde Schorndorf Kirchplatz 1 93489 Schorndorf	Ingenieurbüro Dunst GmbH Kirchplatz 1 93489 Schorndorf
Schorndorf, XX.XX.XXXX	Schorndorf, XX.XX.XXXX
Schmaderer Erster Bürgermeister	Dunst Geschäftsführer