

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORNDORF
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„RADLING - AUF DEM SATTEL,
Nr. 6102-05-2
2.Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung erfolgten Änderungen und Ergänzungen sind für das Verfahren **rot** dargestellt.

Entwurfsfassung: 26.02.2025
Satzungsfassung: 16.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
4	Festsetzungen durch Text.....	6
5	Textliche Hinweise.....	7
	Umgang mit Niederschlagswasser	7
	Außenbeleuchtung	7

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), 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 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integrierem Grünordnungsplan und Begründung **„Auf dem Sattel – 2.Änderung Nr. 6102-05-2“** in der Fassung vom 16.04.2025 als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 16.04.2025 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1270/5 (TF), 1373/1, 1373/3, 1373/4, 1373/5, 1373/6, 1373/7, 1373/8, 1373/9, 1373/10, 1373/11, 1373/12, 1373/13, 1373/14, 1373/15, 1373/16, 1373/17, 1373/18, 1373/19, 1373/20, 1373/21, 1373/22, 1373/23, 1373/24, 1373/25, 1373/26, 1373/27, 1373/28, 1373/29, 1373/30, 1373/31, 1373/32, 1373/33, 1373/34, 1373/35, 1373/36, 1373/37, 1373/38, 1373/39, 1373/40, 1373/41, 1373/42, 1373/43, 1373/44, 1373/45, 1373/46, 1373/47, 1373/48, 1373/49, 1373/51, 1373/52, 1373/53, 1373/54, 1373/55, 1382/1 der Gemarkung Penting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Schorndorf, den 17.04.2025


Max Schmaderer

Erster Bürgermeister



1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2025 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

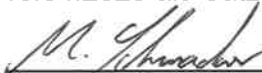
Der vom Gemeinderat am 26.02.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-05-2 i. d. Fassung vom 26.02.2025 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2025 bis 07.04.2025 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 27.02.2025 am 27.02.2025 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2025, in der Zeit vom 07.03.2025 bis 07.04.2025 beteiligt.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2025 den Bebauungsplan Nr. 6102-05-2 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 16.04.2025 als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den 17.04.2025


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 16.04.2025 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Schorndorf, den 17.04.2025


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

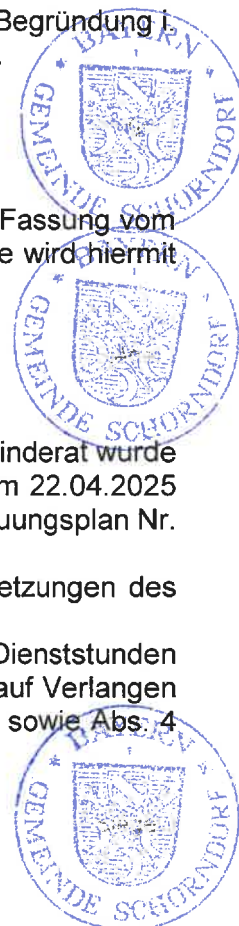
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-05-2 durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.04.2025 am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-05-2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“ Nr. 6102-05-1“.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-2 wird seit diesem Tage 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Schorndorf, den 23.04.2025


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



2 Übersichtslageplan



4 Festsetzungen durch Text

Sämtliche planliche und textliche Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Änderung“ Nr. 6102-05-1 vom 29.04.2020 mit Ausnahme der Änderung der höchstzulässigen Zahl der Gebäude und Wohnungen je Gebäude, der Grundflächenzahl, der Abstandsflächen, der Einfriedungen und Höhenangleichung und der Umgang mit Niederschlagswasser behalten ihre Gültigkeit.

Es handelt sich hier ausschließlich um die Änderung dieser Festsetzungen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
4 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ I)

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,4.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 Wo Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Es sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils aktuellen Fassung der BayBO.

4.8 Einfriedungen

Die textliche Festsetzung Nr. 4.8 Einfriedungen wird ersatzlos gestrichen.

4.9 Höhenangleichung

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0m Abstand zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. 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, etc.) 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.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORDORF
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„RADLING - AUF DEM SATTEL“

Nr. 6102-05-2

2. Änderung

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfsfassung: 26.02.2025
Satzungsfassung: 16.04.2025

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	7

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“, Nr. 6102-05-2, umfasst denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“. Dort soll zum Gebot der Nachverdichtung und des flächenschonenden Umgangs mit Baugrund die Grundflächenzahl I erhöht werden. Des Weiteren wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude erweitert. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) - der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans gilt weiter fort.

Die Änderung ist städtebaulich sinnvoll und mit den nachbarrechtlichen Belangen bzw. sozialen Gesichtspunkten vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Nachverdichtung wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus.

1.2 Abstandsflächenregelung (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Zudem wird die Abstandsflächenregelung nach den Bestimmungen der jeweils aktuellen Fassung der BayBO geregelt.

1.3 Einfriedungen (textliche Festsetzung Nr. 4.8)

Die textliche Festsetzung Nr. 4.8 Einfriedungen soll ersatzlos gestrichen werden.

1.4 Höhenangleichung (textliche Festsetzung Nr. 4.9)

Bei den Festsetzungen zur Höhenangleichung soll bei der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze der Mindestabstand von 1 m entfallen. Mauern, Stützmauern sowie Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind damit künftig mit jeweils mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

1.5 Niederschlagswasser (textliche Hinweise Nr. 5)

Angeichts der zunehmenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken sollte anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen werden. Um Planer und Bauherren zu sensibilisieren werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“ textliche Hinweise aufgenommen.

1.6 Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Im Übrigen bleiben alle anderen bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“ Nr. 6102-05-1 vom 29.04.2020 unverändert, sodass die Grundsätze und das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleiben.

1.7 Zusammenfassende Beurteilung

Mit den getroffenen Änderungen wird weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für Radling hergestellt und gesichert.

Die vorliegenden Änderungen dienen mit den klarstellenden Festsetzungen als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfasst die Änderungsfläche den gesamten Geltungsbereich des B-Plans „Radling – Auf dem Sattel“. Die Flächen sind bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung 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“ und ist über die bereits bestehende Straße „Auf dem Sattel“ erschlossen.

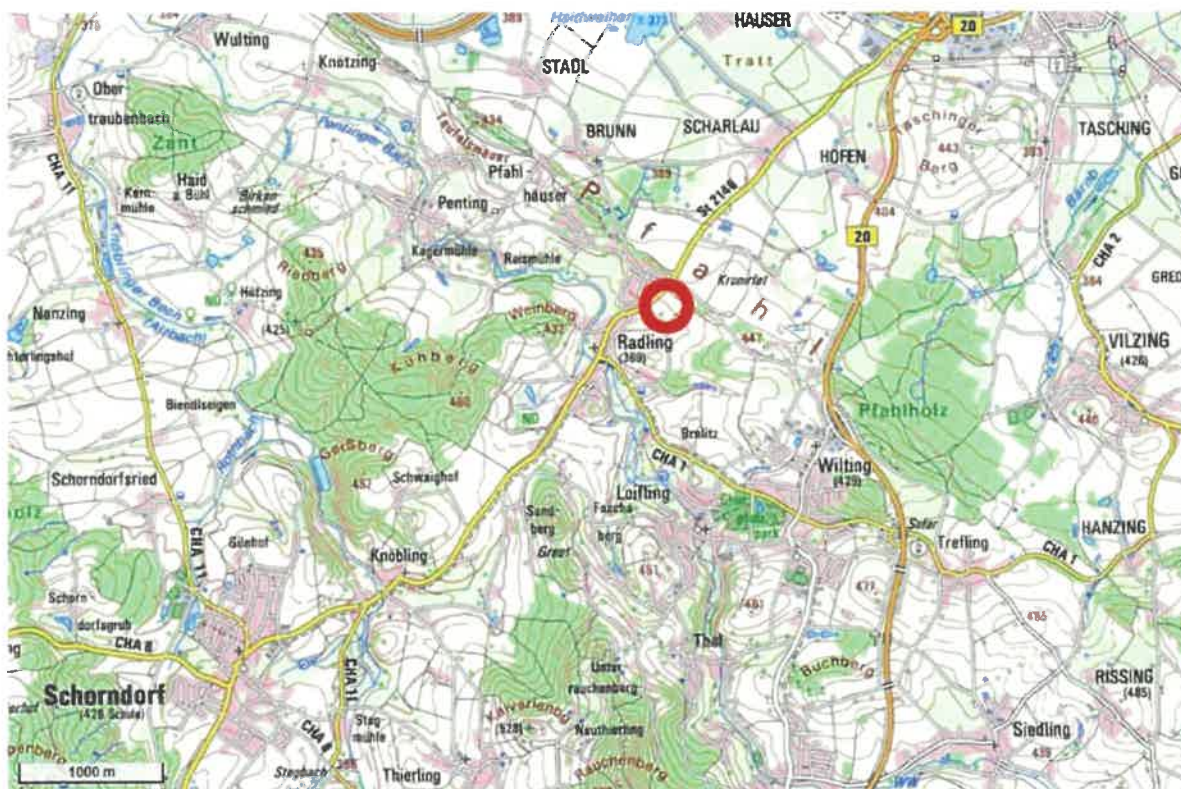


Abb.: TK 100 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

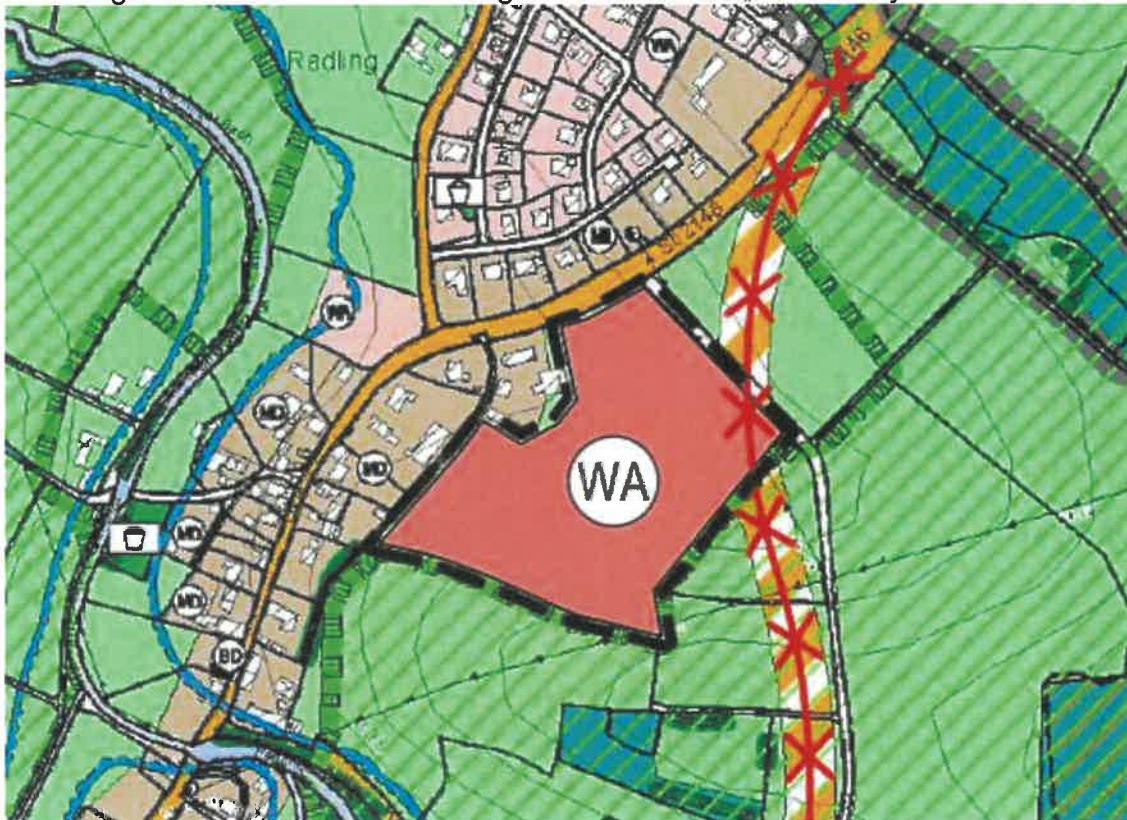
Diese Darstellung gelangte am 21.09.2018 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel“ (im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Berichtigung in den Flächennutzungsplan.

Im Westen und Südwesten grenzt der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ Radling mit

seinen dörflich geprägten Siedlungsflächen an, dessen Grenzen durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 20.12.1978, zuletzt geändert am 30.06.1988, festgelegt ist.

Im Norden setzt sich das Baugebiet „Radling I“ vom 02.10.1985 mit Misch- und Wohnbauflächen fort. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden der Änderungsfläche verläuft eine oberirdische Stromfreileitung. In Richtung Osten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579 „Oberer Bayerischer Wald“ an.



Lage der Änderungsflächen (schwarz umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“, Nr. 6102-05-2, 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 Änderungsflächen umfassen denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Änderung“, der am 29.04.2020 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).

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Innenentwicklung innerhalb des Baugebietes „Radling - Auf dem Sattel“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf. Der geforderte Höchstwert wird mit knapp 13.000 m² deutlich unterschritten.

Bei der Bestimmung der Festsetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen nur diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Es geht um die Abgrenzung bei Aufstellung des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, dh der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, sind nicht erkennbar. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Bereich der beiden noch unbebauten Bauparzellen Nrn. 1 und 18, wie in Ziffer Nr. 1 beschrieben.

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

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 Gebäude und Wohnungen je Gebäude
- Erhöhung der Grundflächenzahl
- Änderung der Abstandsflächen
- Änderung der Einfriedungen
- Änderung der Höhenangleichung (Abstand zu öffentlichen Flächen)
- Umgang mit Niederschlagswasser