

B E K A N N T M A C H U N G

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
in der Zeit vom 13.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Schorndorf - Am Glockenhof“ Nr. 6102-07-0
zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA)

nach § 4 Abs. 1 und 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO

nebst Begründung mit den Anlagen

- Nr. 1 – Umweltbericht
- Nr. 2 - Flächennutzungsplanberichtigung

im Verfahren nach § 13b i. V. mit § 13a BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13b BauGB die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. 13a BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorndorf – Am Glockenhof“ Nr. 6102-07-0 in der Gemarkung Schorndorf wird wie folgt festgelegt:



Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schorndorf – Am Glockenhof“ ergibt sich aus der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Schorndorf.

Die gute infrastrukturelle Anbindung an die Städte Cham und Roding sowie die landschaftlich reizvolle Lage im Umfeld bedingen die hohe Nachfrage.

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.

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.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig vorhandene technische und soziale Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu First- und Wandhöhen, Dachformen und Vollgeschossen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen grünen die Planungsfläche ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

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

Es liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB vor. Die wesentlichen Festsetzungen im Sinne eines „schlanken Bebauungsplanes“ sollen sich daher nur auf die Art und Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen und der Verkehrsanlagen beschränken.

Gebietsart und wesentliche Festsetzungen, Berichtigung des Flächennutzungsplans

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 u. 2 Nrn. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan weicht daher von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Fläche ausweist.

Gemäß §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Verzicht auf eine Umweltprüfung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend §§ 13b i. V. m. 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² fest.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Aufstellung des B-Planes im Verfahren nach §§ 13b i. V. m. 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.

Im Verfahren gelten gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird daher gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Zur Verfügung stehende, umweltbezogene Informationen:

- Begründung zum Bebauungsplan

In der Begründung werden u.a. folgende Schutzgüter erläutert:

Schutzgut	Beschreibung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Umfeld bereits bebaute/versiegelte sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen vorhanden ▪ Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.
Tiere/ Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intensiv, landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen im Umfeld ▪ im Umfeld bereits bebaute/versiegelte Flächen vorhanden ▪ 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 im nordwestlicher Richtung. ▪ Natura 2000 – Gebiete sind aufgrund einer Entfernung von mehr als 3 km vom Vorhaben nicht betroffen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schichtenwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden ▪ kein anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen vorhanden
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt ▪ eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung ist nur in geringstem Maße möglich

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ liegt am nördlichen Ortsrand von Schorndorf ▪ im Süden und Osten grenzt das Planungsbild an bestehende Bebauung an. ▪ Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an ▪ relativ eben, fällt im Südwesten leicht ab und weist ein Gefälle von ca. 2 % auf ▪ für eine Besiedlung geeignet

Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Planung

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6102-07-0 ist das Ingenieurbüro Brandl & Preischl, Cham, beauftragt.

Die Gemeinde Schorndorf führt das Bauleitplanverfahren durch.

Öffentliche Auslegung – Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Der vom Ing.-Büro Brandl & Preischl, 93413 Cham, ausgearbeitete Entwurf nebst Begründung und Anlage i. der F. vom 21.07.2021 liegt nun im Rahmen der Bürger- und Fachstellenbeteiligung nach §§ 13b Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 13.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021

**im Rathaus der Gemeinde Schorndorf, Kirchplatz 1, 93489 Schorndorf,
Zimmer Nr. 1.06**

während der allgemeinen Dienststunden für jedermann öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Auf Wunsch werden dabei die Ziele, Inhalte, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung anhand des Vorentwurfes öffentlich dargelegt; gleichzeitig ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

**Innerhalb der Auslegungsfrist können zur Planung Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Schorndorf vorgebracht werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).**

Der Entwurf in der Fassung vom 22.09.2021 mit seinen oben genannten Bestandteilen kann ab Beginn der Auslegung auch im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/gemeinde-schorndorf/>

oder

auf der Homepage der Gemeinde Schorndorf unter:

www.gemeinde-schorndorf.de – Rathaus & Service – Das Rathaus informiert

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln
angeschlagen am: 06.10.2021
abzunehmen am: 15.11.2021
tatsächlich abgenommen am:

.....//.....//.....
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten

GEMEINDE SCHORNDORF
Schorndorf, 06.10.2021




Max Schmaderer
Erster Bürgermeister

Allgemeine Dienststunden:

Mo.-Fr.: 8:00 – 12:00 Uhr, Mo.-Mi.: 13:00 – 17:00 Uhr Do.: 13:00 – 18:00 Uhr