

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Schorndorf Nord II“ samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ – Aufhebung

gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Schorndorf die Aufhebung des seit 23.12.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schorndorf Nord II“ samt 1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 26.02.2025 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26.02.2025
- Verfahrensvermerke
- Übersichtspläne (M = 1: 2.000) vom 26.02.2025

§ 3 Inkrafttreten

Die Aufhebung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schorndorf, den xx.xx.xxxx

Max Schmaderer
Erster Bürgermeister

Entwurfssfassung vom 26.02.2025
Satzungsfassung

Gemeinde Schorndorf

Bebauungsplan

„Schorndorf Nord II“ samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ - Aufhebung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Schmaderer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Schorndorf
Kirchplatz 1
93489 Schorndorf
Tel. 09467 7403-0
Fax: 09467 7403-30

Begründung:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Schorndorf Nord“ aus dem Jahre 1982 samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ sollen alle Grundstücke aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen werden.

Der Bebauungsplan ist von den Festsetzungen her nicht mehr zeitgemäß und hat in jüngster Vergangenheit bei mehreren Bauanträgen zu nicht unerheblichen Problemen für die Bauherren geführt. Außerdem wird seitens der Gemeinde Schorndorf eine Nachverdichtung angestrebt.

Die veralteten Festsetzungen erfüllen nicht mehr die Anforderungen an ein modernes Bauen. Gerade in Zeiten von extremer Wohnraumnot sollte die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit keiner Beschränkung der Anzahl an zulässigen Wohnungen zugelassen werden. Im Hinblick auf die übergroßen Grundstücke in diesem Bestandsbaugebiet sei die Nutzung eines vorhandenen Innenentwicklungspotentials für Wohnbauzwecke mehr als begrüßenswert. Die geplante Entwicklung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen FNP / BBP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3. Plangebiet

Lage / Größe

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Ortskern von Schorndorf. Im Süden grenzt der Bereich an das allgemeine Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Die Flurnummern 122 (Tfl.) 136, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 138, 138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/9, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14, 138/15, 138/16, 138/17, 138/18, 138/19, 138/20, 138/21, 138/22, 138/23, 138/25, 138/26 und 138/27 Gemarkung Schorndorf sind Bestandteil des Planungsgebietes. Gemarkung Schorndorf sind Bestandteil des Planungsgebietes. Über die Kreisstraße „Chamer Straße“ wird der Änderungsbereich erschlossen, es besteht ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt topographisch 419 m ü. NHN. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

4. Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung

Grundlage

Der Bebauungsplan „Schorndorf Nord II“, in Kraft getreten am 23.12.1982, samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“, in Kraft getreten am 11.04.2000, und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“, in Kraft getreten am

26.05.2006 wird aufgehoben. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für verdichteten Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ soll in diesem Gemeindebereich aufgehoben und zu Flächen des Innenbereichs umgewandelt werden.

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans deshalb nach § 34 BauGB als „Bauen im Innenbereich“ zu beurteilen.

Wahl der Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Schorndorf Nord“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgehoben, da die Grundfläche des Geltungsbereichs im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 13.162,20 m² liegt.

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. Unter Zugrundelegung eines Geltungsbereichs von ca. 3,3 ha errechnet sich eine Grundfläche des Geltungsbereichs im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 13.162,20 m². Auch von den noch unbebauten Grundstücken ist aufgrund der künftigen rechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB keine wesentliche GRZ-Überschreitung zu erwarten.

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 Aufhebung des Bebauungsplans (analog § 19 Abs. 4 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. 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.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung des Bauleitplans findet im Plangebiet kein Eingriff statt.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird daher abgesehen. Gleiches gilt für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Des Weiteren sei 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.

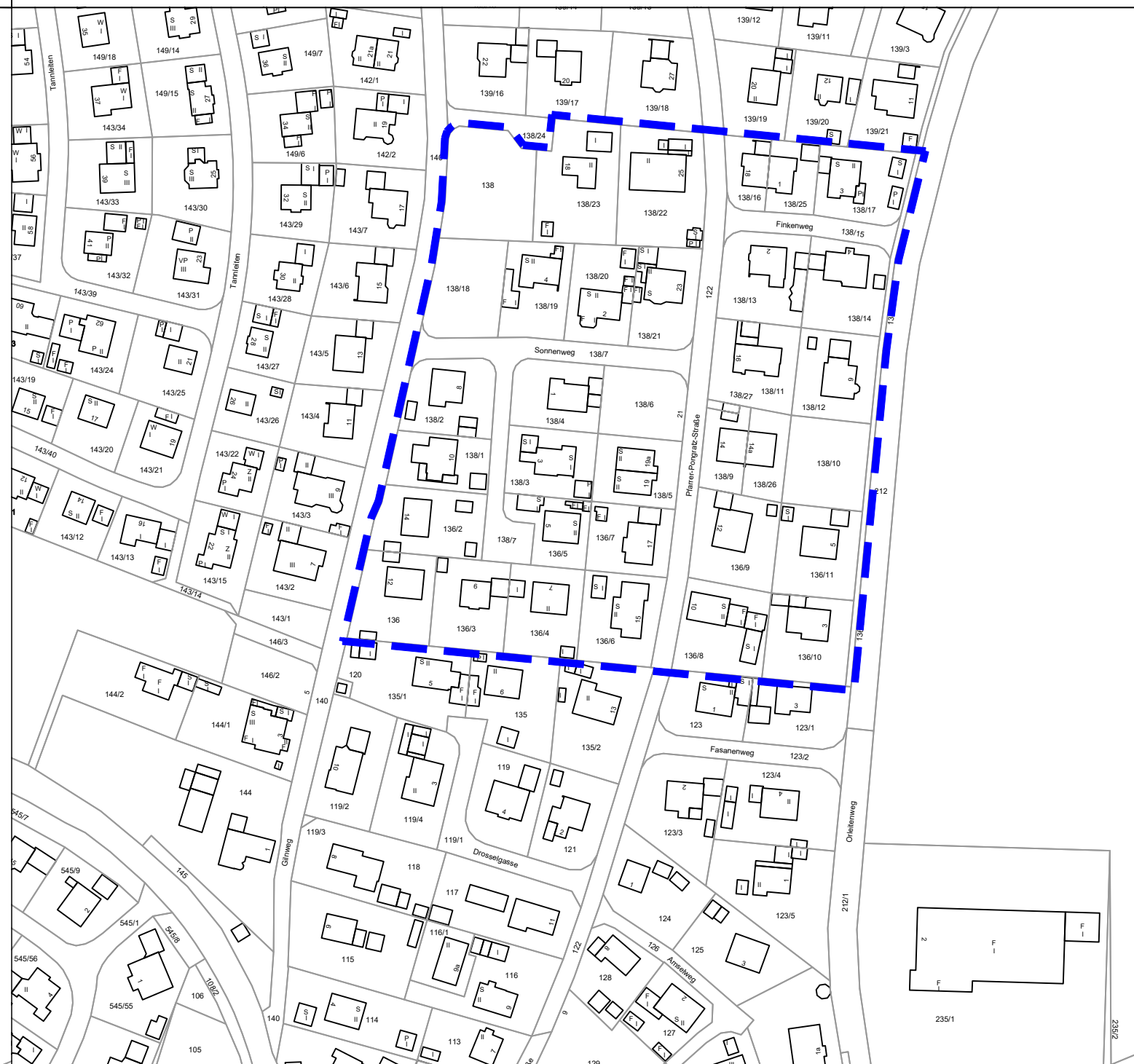
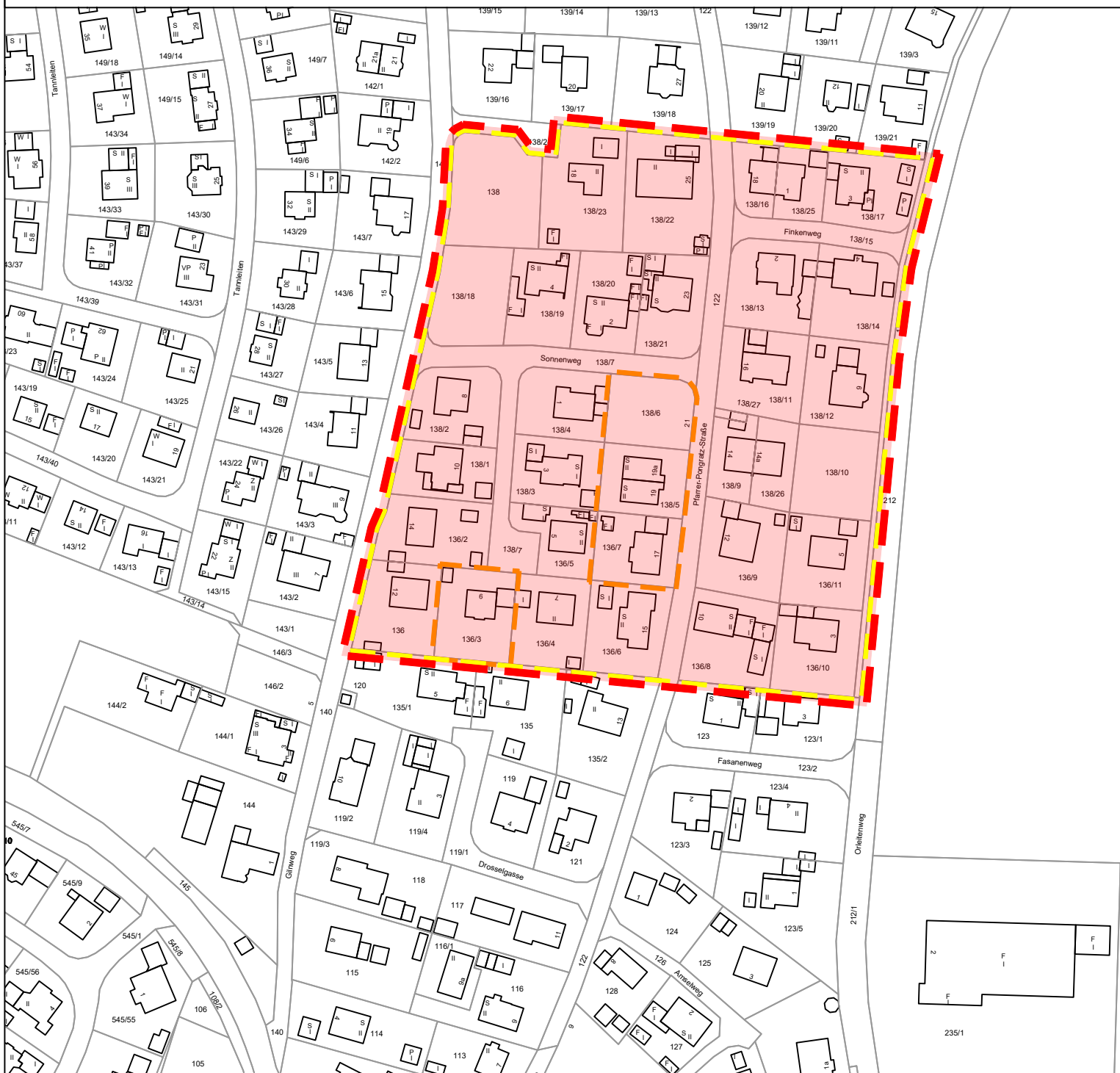
Auffhebung des Bebauungsplanes "Schorndorf Nord II" samt "1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II" und "2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II"

derzeit rechtskräftige Bebauungspläne

M 1 : 2.000

"Schorndorf Nord II" - Aufhebung

M 1 : 2.000



Zeichenerklärung:

Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schorndorf Nord II"

Geltungsbereich der Aufhebung

Flurstücksgrenze

Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II"

Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II"

Entwurfsfassung: 26.02.2025



Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Schorndorf hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 die Aufhebung des Bebauungsplans „Schorndorf Nord“ samt „1. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ und „2. Änderung des Bebauungsplanes Schorndorf Nord II“ im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom __.__.__, in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ beteiligt. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Schorndorf Nord“ samt 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.__ wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ öffentlich ausgelegt.

3. Satzung

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.__ die Aufhebung des Bebauungsplans „Schorndorf Nord“ samt 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schorndorf, __.__.__

Schmaderer, Erster Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Schorndorf Nord“ samt 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde am __.__.__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schorndorf, __.__.__

Schmaderer, Erster Bürgermeister