

Gemeinde Schorndorf

Landkreis Cham



Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) „Knötzing“

Gemeinde Schorndorf Kirchplatz 1 93489 Schorndorf	Ingenieurbüro Dunst GmbH Mühlweg 2 92272 Freudenberg
Schorndorf, 13.06.2024 - Entwurf	Freudenberg, 13.06.2024 - Entwurf
Schmaderer Erster Bürgermeister	 Dunst Geschäftsführer

Satzung **zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Knötzing“** **(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 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 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Schorndorf am 13.06.2024 folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Knötzing werden mit dieser Satzung durch Einbeziehung einer Teilfläche eines Außenbereichsgrundstückes festgelegt.

§ 2 Einbeziehung

Folgendes Außenbereichsgrundstück des Ortsteils Knötzing Gemarkung Penting wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen:

Teilfläche Flur-Nr. 256 Knötzing

Die Größe des insgesamt überplanten Bereichs beträgt 3.538 m².

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegte Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Knötzing wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan (M = 1 : 2.000) geändert und um bisherige

Außenbereichsflächen erweitert. Die neuen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Knötzing sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Der Lageplan vom 13.06.2024 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 Darstellung auf dem Lageplan vom 13.06.2024 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 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. 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.

§ 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.2024

Gemeinde Schorndorf

Schmaderer
Erster Bürgermeister

Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft „Knötzing“, 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 Knötzing angrenzende Außenbereichsfläche im Nordwesten in den Geltungsbereich der Ortschaft Knötzing 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, auch wenn sich die oben genannte Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ befindet. Es ist bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, südlich grenzt unmittelbar ein bebautes Grundstück an. Daher ist sehr wohl ein Bezug zur bestehenden Bebauung gegeben. Unter Betrachtung der bereits im Außenbereich vorhandenen Bebauung außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche im Bereich Flur-Nr. 256/1, 262 und 263, sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche auf Flur-Nr. 244 und der tatsächlichen Bebauung auf Flur-Nr. 241 würde die Einbeziehung und Ausweisung der Teilfläche aus Flur-Nr. 256 eine städtebaulich durchaus begründbare Abrundung darstellen, die sich auch bauplanungsrechtlich rechtfertigen lässt.

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 Knötzing 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 auf Basis der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt.

Diese Arbeitshilfe gilt für Bauvorhaben im Außenbereich bis zu einer Größe von 2.000 m² genehmigungspflichtig versiegelter Fläche bei, in diesem Fall, Intensivgrünland (G11 Biotopwertliste) oder intensiv genutzten Acker (A11 Biotopwertliste) als Ausgangszustand und entspricht einer vereinfachten Verfahrensweise.

Der Kompensationsumfang beträgt dann im Regelfall 30 % der genehmigungspflichtig versiegelten Fläche.

Grundvoraussetzungen für dieses Verfahren, welche alle erfüllt sind:

- Keine weiteren Schutzgüter (Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Landschaftsbild) berührt
- Genehmigungspflichtig versiegelte Fläche von 200 m² bis 2.000 m²
- Ausgangszustand A11 Acker intensiv genutzt oder G11 Intensivgrünland

Die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche beträgt
 $3.538 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ (GRZ II)} = 1.593 \text{ m}^2$.

Der Kompensationsumfang beträgt somit $1.593 \text{ m}^2 \times 0,3 = 478 \text{ m}^2$

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Eingriffsfläche als 6 m breite und 150 m lange Hecke (dreireihig einschließlich beidseitigem Saum/Abstandsfläche zur benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche). Dadurch entsteht eine Ausgleichsfläche von 900 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.

Erschließung:

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksfläche ist gesichert über die Ortsstraße Knötzing.

Die Erschließung des Grundstückes Teilfläche Fl. Nr. 256 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.

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 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 östlich der Flur-Nr. 256, 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 (z. B. Rückhalteteich) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 27,0 m³ (9,0 m³ je 1000 m² Grundstücksfläche) errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. 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 Grundstück Flur-Nr. 256 (Teilfläche) 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

Aufgrund des geringen Umfangs und der ortsnahen Randlage wird eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht für erforderlich gehalten. Die Befreiung von den LSG-Regelungen erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

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 Knötzing 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 landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Geruch-, Staub- und Lärmemissionen aus. Unmittelbar schädliche Einwirkungen sind deswegen aber nicht zu befürchten.

Für eine Bebauung im Bereich der Fl. Nr. 256 gilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine notariell beglaubigte Immissionsduldungsverpflichtung zu dokumentieren ist.

Gemeinde Schorndorf Kirchplatz 1 93489 Schorndorf	Ingenieurbüro Dunst GmbH Mühlweg 2 92272 Freudenberg
Schorndorf, 13.06.2024 - Entwurf	Freudenberg, 13.06.2024 - Entwurf
Schmaderer Erster Bürgermeister	 Dunst Geschäftsführer