



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



B E G R Ü N D U N G

gemäß §§ 9 Abs. 8 i. V. m. 2a Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB

zum

**1. B E B A U U N G S P L A N -
Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T
NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE NR. 6102-17/1
mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Begründung beinhaltet einen Planausschnitt zur
Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 23.11.2023

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. VERFAHRENSWAHL	3
3. INHALT DER ÄNDERUNG	4
4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	4
5.1. FORSTWIRTSCHAFT.....	4
5.2. STRAßENVERKEHR.....	5
5.3. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
5.4. WASSERWIRTSCHAFT.....	5
6. VER- UND ENTSORGUNG	5
6.1. WASSERVERSORGUNG.....	5
6.2. ABWASSERBESEITIGUNG	5
6.3. STROM- UND GASVERSORGUNG.....	5
6.4. ABFALLBESEITIGUNG.....	5
7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....	6
8. FLÄCHENBILANZ	6
8.1. GRÖßE DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
8.2. FLÄCHENNUTZUNG.....	6
8.3. FLÄCHENGRÖßEN DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE.....	7
9. VERFAHRENSABLAUF	7
10. PLANUNG.....	7

ANLAGEN:

ANLAGE

**PLANAUSSCHNITT ZUR BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 6100-35**

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 610-10-17/0 wurde das Gebiet als Sondergebiet - Feriengebiet ausgewiesen. Dort waren eigentlich nur Gebäude zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (z. B. Ferienhäuser, Hotels, Fremdenappartements).

Da jedoch bereits alle bestehenden Gebäude mit dauerhaften Wohnsitzen belegt sind, ist die vorgenannte Gebietsart faktisch nicht mehr gegeben.

Deshalb soll der Bebauungsplan geändert und die Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte dabei ebenfalls entsprechend der Nutzung von Feriengebiet in Wohngebiet geändert werden. Um jedoch Verwechslungen mit dem bestehenden Bebauungsplan „Neubäu – Ost“ zu vermeiden, wurde die Bezeichnung „Forststraße“ gewählt. Dadurch ist eine eindeutige Zuordnung gegeben. Ebenso angepasst wird der neue Name des Ortsteils: Neubäu am See.

Darüber hinaus sollen mit der Änderung gleichzeitig auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet werden, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 21.03.2019 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Feriengebiet Neubäu– Ost Nr. 610-10-17/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1 beschlossen.

2. VERFAHRENSWAHL

Das ursprüngliche Plangebiet liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereichs von Neubäu am See, ist bereits vollständig bebaut und wird auch nicht erweitert. Insoweit liegt hier eine Innenbereichslage im Sinne des § 34 BauGB vor.

Eine nachteiligere Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum möglich.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden somit erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der Nachverdichtung, Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum dient sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt:

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland):	11.611 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	<u>4.644 m²</u>

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Das im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 610-10-17/0 festgesetzte Sondergebiet wird mit der Änderung künftig als WA-Fläche dargestellt, da im Bestand tatsächlich keine Ferien- sondern nur Wohnnutzung vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und zur Wahrung der Gebietsverträglichkeit, sowie zum Schutz der Nachbarschaft und Wohnbebauung im Westen und Norden werden jedoch die im WA grundsätzlich zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

3.2

Darüber werden mit der Änderung wie unter Ziff. 1. bereits beschrieben die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen neu gestaltet und strukturiert, sodass sie den aktuellen Standards und Vorgaben entsprechen.

Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe- reich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet noch als Sondergebiet – Feriengebiet (SO_F) darstellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass die SO-Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geän- dert wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die ge- ordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungs- plan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu wird auf die Anlage – Planausschnitt zur Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

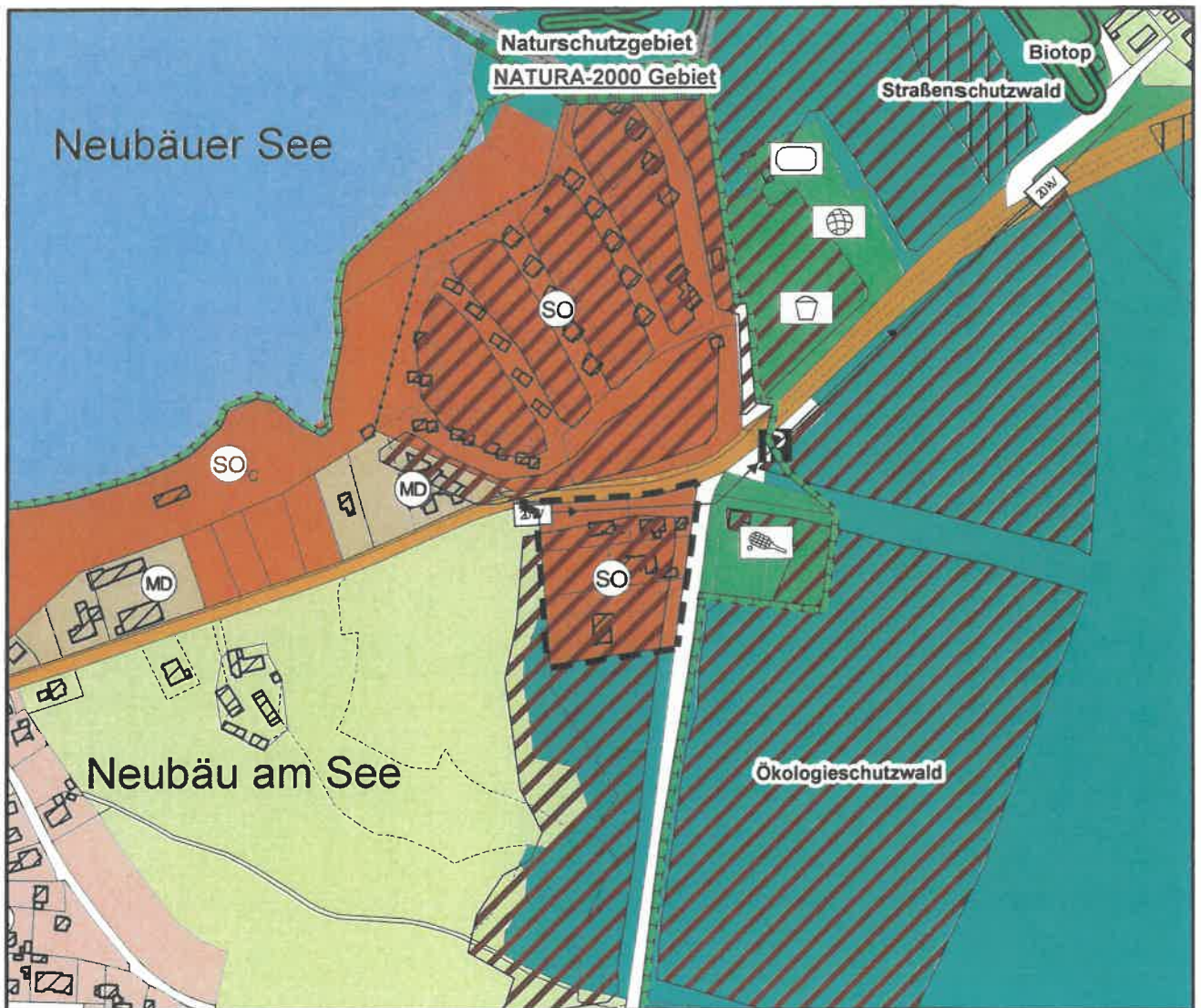
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Forstwirtschaft

Im Süden und Osten des Plangebiets grenzen Waldflächen an. In der Folge von Starkwind oder Schneefall können Bäume brechen und umstürzen oder Äste herabfallen. Ein entspre- chender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Ziff. 3.2.2 enthalten.

Etwaige Auflagen, z. B. Verstärkung der Dachkonstruktion, sind im Baugenehmigungsverfah- ren zu verfügen.

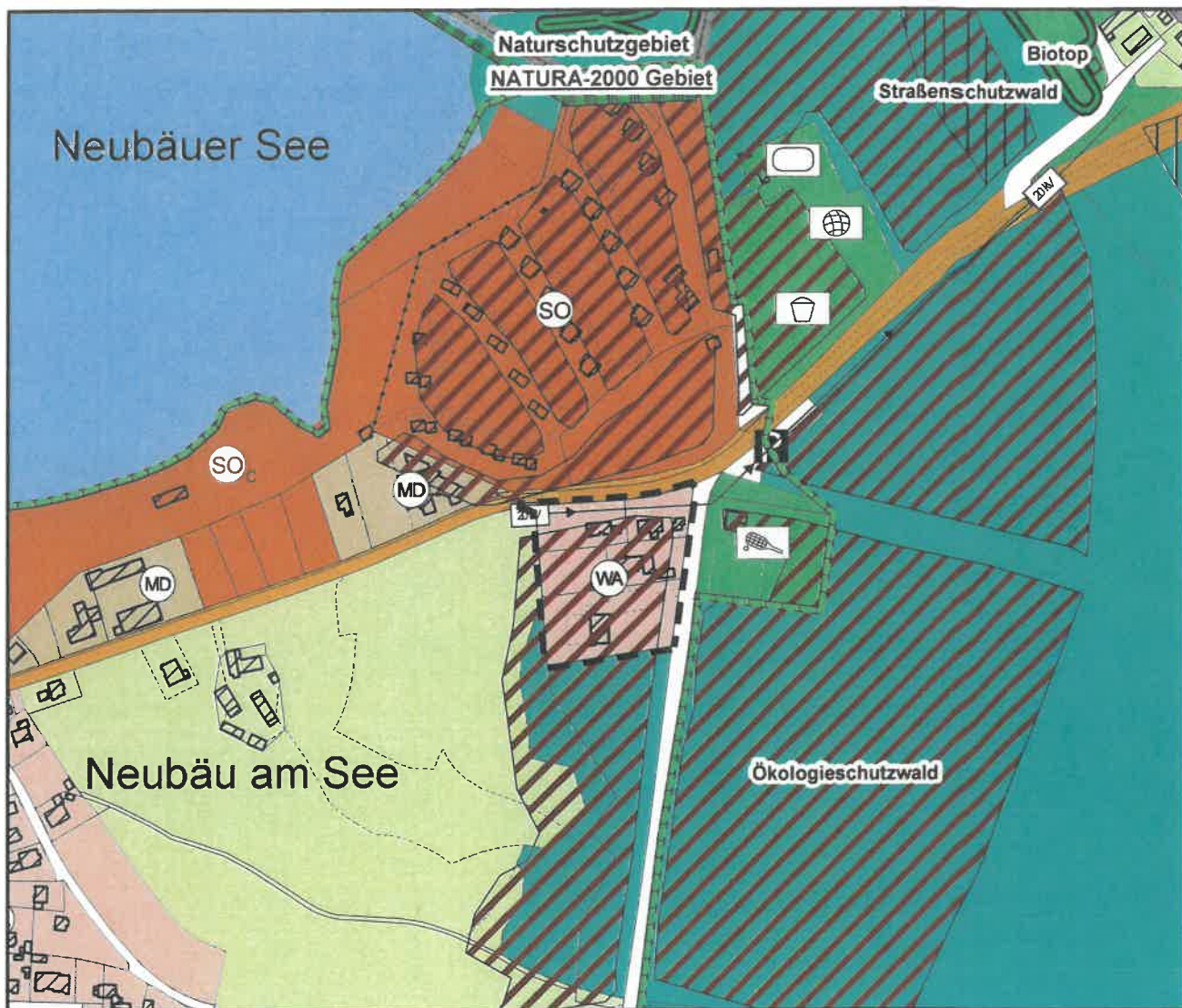
AUSSCHNITT M. 1 : 5000
 AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Sondergebiete Erholung
-  überörtlicher Straßenverkehr
-  örtliche Verkehrsflächen
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Waldflächen
-  Abgrenzung des Berichtungsbereichs

AUSSCHNITT M. 1 : 5000
 ZUR BERICHTIGUNG DES
 WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- SO Sondergebiete Erholung
- überörtlicher Straßenverkehr
- örtliche Verkehrsflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Abgrenzung des Berichtungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte Flächennutzungsplan unberührt.

<p>1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes FERIENGEBIET NEUBÄU - OST Nr. 610-10-17/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes</p> <p>NEUBÄU AM SEE - FORSTSTRASSE Nr. 6102-17/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB</p> <p>S T A D T R O D I N G L A N D K R E I S C H A M R E G . - B E Z I R K O B E R P F A L Z</p> <p><i>B.Nr. 23.06.03.I</i> <i>Bestandskraft: "18.12.2023"</i> <i>Sg. 50</i></p>	<p>6102-17/1</p> <p>SATZUNGS- FERTIGUNG</p> <p>in der Fassung vom 23.11.2023</p>
<p>1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS</p>	<p>Der Stadtrat hat am 21.03.2019 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes FERIENGEBIET NEUBÄU - OST durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-17/1 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.03.2019 am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 12.04.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 09.03.2023, hingewiesen.</p>
<p>3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 02.03.2023 mit Email vom 09.03.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.04.2023 zur Äußerung gegeben.</p>
<p>4. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB</p>	<p>Der vom Stadtrat am 28.09.2023 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>5. BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 2 BauGB</p>	<p>Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-17/1 in der Fassung vom 28.09.2023 mit Email vom 12.10.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 15.11.2023 zur Äußerung gegeben.</p>
<p>6. SATZUNGS- BESCHLUSS</p>	<p>Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.</p>
<p>7. AUSFERTIGUNG Roding, 14.12.2023 Riedl Erste Bürgermeisterin</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.</p>
<p>8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 18.12.2023 Riedl Erste Bürgermeisterin</p>	<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.12.2023 am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-17/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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.</p>
<p>9. P L A N U N G</p> <p>Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding</p>	<p>Vorentwurf: 02.03.2023 Entwurf: 28.09.2022 Satzungsfertigung: 23.11.2023</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i> i. A. Fink</p>