

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORDORF  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„RADLING – AUF DEM SATTEL,  
1. ERWEITERUNG“ Nr. 6102-06-1  
1. Änderung  
- Begründung -  
Verfahren nach § 13a BauGB**

Planverfasser:



Entwurfssfassung: 20.10.2021  
Satzungssfassung: \_\_\_\_.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.3	Verfahrenswahl.....	5
<b>4</b>	<b>Bedarfsbegründung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>6</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Anfrage, ob es möglich wäre, anstatt der festgesetzten 6 Wohnungen doch 8 Wohnungen im Bereich WA1 zu errichten.

Die gute infrastrukturelle Anbindung an die Städte Cham und Roding sowie die landschaftlich reizvolle Lage im Umfeld des Pfahls bedingen die hohe Nachfrage. Die 8 Wohnungen können auch baulich unter Einhaltung aller Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans verwirklicht werden.

Das angrenzende Baugebiet „Radling - Auf dem Sattel“ (Rechtskraft am 21.09.2018) wurde binnen kürzester Zeit vollständig veräußert. Die Erschließung ist bereits abgeschlossen. Hier stehen keine freien Flächen für Bauinteressenten zur Verfügung.

Weitere alternative Entwicklungsflächen sind am Hauptort Schorndorf sowie innerhalb der Gesamtgemeinde aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht vorhanden.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Flurnummern 1414/2, 1414/3, 1414/4, und 1414/5 eine Erhöhung der aktuellen 6 Wohnungen pro Bauparzelle auf 8 Wohnungen stattfinden. Diese Änderung knüpft gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an.

Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ Nr. 6102-06-0 vom 24.07.2020 übernommen und nur kleinteilig aktualisiert werden, sodass die Grundsätze und das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleibt.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

Zweck der Bauleitplanung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen sowie die Vermeidung der Abwanderung von Wohnbevölkerung.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Radling gesichert werden.

Da die vorliegende Änderung der Nachverdichtung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung 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, 1. Erweiterung“.

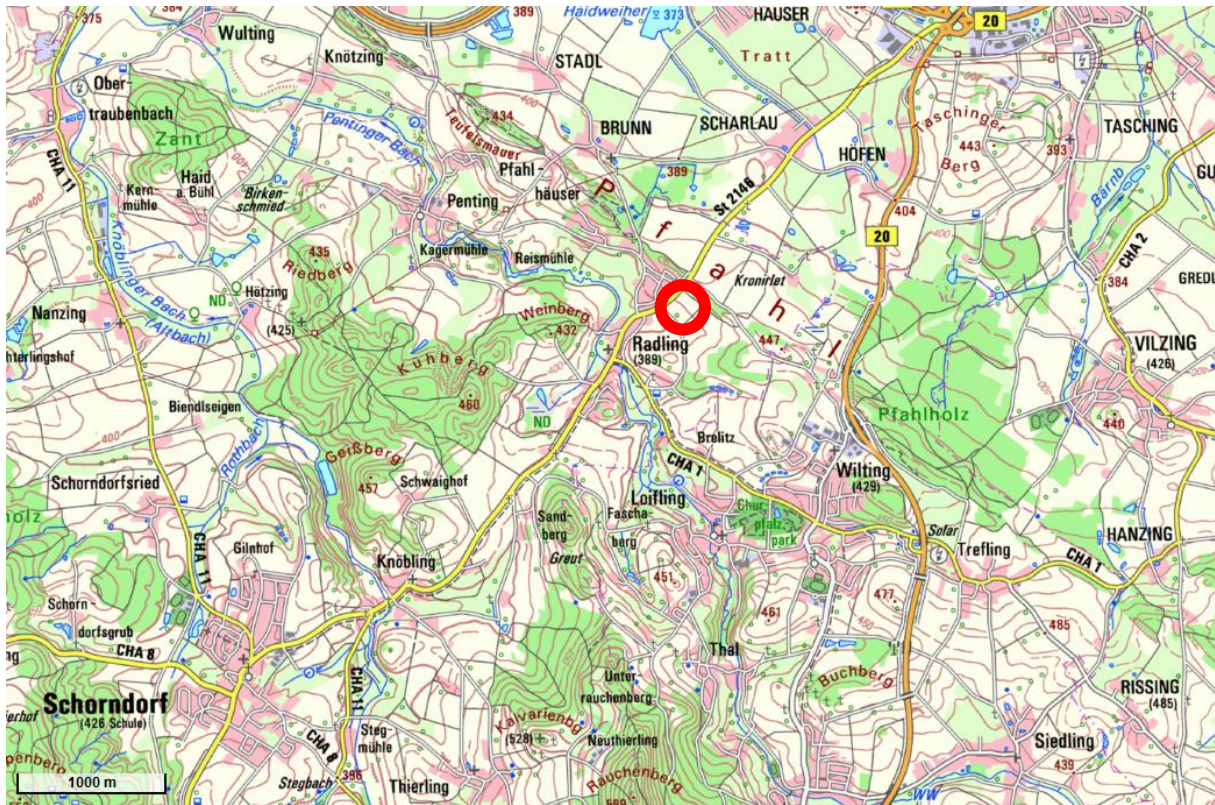


Abb.: TK 100 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich ist über die bereits bestehende Straße „Auf dem Sattel“ erschlossen.

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 24.07.2020 ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Im Umfeld der Änderungsbereiche grenzen die Staatsstraße, weitere Wohnbauflächen, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und das Landschaftsschutzgebiet an..



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 "Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung" Gemeinde Schorndorf

Abb.: Wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan 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 Änderungsbereich umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“, der am 24.07.2020 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).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Die Flurstücke 1414/2, 1414/3, 1414/4 und 1414/5 innerhalb des B-Plans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“. Damit liegt die Änderungsfläche in einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung soll im Wohngebiet WA1 die Errichtung von 8 Wohnungen je Wohngebäude statt 6 Wohnungen gebilligt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit der Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

#### **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 vorliegende Bauleitplanung sieht hier die Nachverdichtung der vier Bauparzellen im Wohngebiet 1 vor. Hier soll eine größtmögliche Ausnutzung der festgesetzten Baukörper erfolgen durch die Erhöhung von 6 auf 8 Wohnungen pro Wohngebäude.

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

Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Dieser Änderungsbeschluss ist durch eine Anfrage eines Vorhabensträger zustande gekommen. Zwei weitere Besitzer der insgesamt vier Bauparzellen im Wohngebiet 1 sind an der Änderung ebenso interessiert.

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 Wohnungen je Wohngebäude
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge