



Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung: "Zentrale Campingplatzeinrichtungen"

Im Sondergebiet "Zentrale Campingplatzeinrichtungen" (SO 1) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Rezeption und Verwaltung
- Verkaufseinrichtung für Campingplatzbedarfsartikel auf max. 50 m<sup>2</sup>
- Betriebsleiterwohnung
- Gaststätte
- Sanitäranlagen
- Lagerräume für Geräte und Materialien zu Unterhaltung des Campingplatzes
- Lagerräume für Campingplatzbedarfsartikel (z.B. Gasflaschen)
- Informationspavillon
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile sowie Standplätze für Wohnmobile
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes und die Besucher der Gaststätte

1.1.2 **SO 2** Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung: "Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen"

Im Sondergebiet "Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen" (SO 2) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Sanitäranlage (z.B. Toiletten, Duschen, Fäkalienentsorgung)
- Pflege- und Versorgungseinrichtung (z.B. Waschmaschine, Trinkwasserentnahme)
- Müll- und Wertstoffbehälter
- Kinderspielplatz bzw. Kinderspielgeräte
- Wellnessanlage
- überdachter Freisitz
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes

1.1.3 **SO 3** Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung: "Wochenendhausgebiet"

Im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (SO 3) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen einschließlich zugehöriger Anlagen (wie Vorzelte, Anbauten etc.), die nicht mehr kurzfristig ortsveränderlich sind, ist nur in den als überbaubaren Flächen festgesetzten Bereichen zulässig.
- Stellplätze für die Nutzer des Wochenendhausgebiets

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4.

### 1.3 Bauweise; Baugrenze

- Im Sondergebiet SO 1 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 55 m.
- Im Sondergebiet SO 2 und SO 3 ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

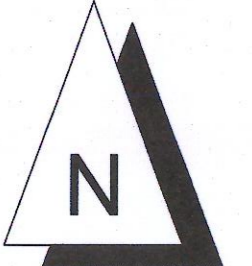
### 1.4 Maximale Höhen baulicher Anlagen

1.4.1 Traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)  
Die traufseitige Wandhöhe ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

- Im SO 1 wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 7,50 m festgesetzt.
- Im SO 2 wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 3,50 m festgesetzt.
- Im SO 3 wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 3,20 m festgesetzt.

1.4.1 Firsthöhe  
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

- Im SO 1 wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt.
- Im SO 2 wird die maximale Firsthöhe mit 5,00 m festgesetzt.
- Im SO 3 wird die maximale Firsthöhe mit 4,00 m festgesetzt.



M. 1 : 1000

Neubauer See

Neubauer See

Neubäu am See

Landschaftsschutzgebiet

<b>SO 1</b>	
a	0,4
	7,50 9,50

<b>SO 3</b>	
o	0,4
	3,20 4,00

<b>SO 2</b>	
o	0,4
	3,50 5,00

<b>SO 3</b>	
o	0,4
	3,20 4,00

<b>SO 3</b>	
o	0,4
	3,20 4,00

<b>SO 4</b>	

<b>SO 3</b>	
o	0,4
	3,20 4,00

<b>SO 2</b>	
o	0,4
	3,50 5,00

<b>SO 3</b>	
o	0,4
	3,20 4,00

<b>SO 4</b>	

<b>SO 5</b>	

<b>SO 4</b>	

<b>SO 5</b>	

<b>SO 2</b>	
o	0,4
	3,50 5,00

Sonnenpark

Sonnenpark

Kreisstraße CHA 31

Schwarzenbergstraße

Seestraße

Kreisstraße CHA 31

## 2. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

SO 1		Art und Zweckbestimmung der Nutzung	
a	0,4	Bauweise	max. zulässige Grundflächenzahl
7,50	9,50	max. zulässige traufseitige Wandhöhe	max. zulässige traufseitige Firsthöhe



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung der Art bzw. Zweckbestimmung der Nutzung



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



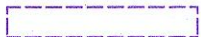
private Verkehrsfläche: Fahrweg



private Verkehrsfläche: Fußweg



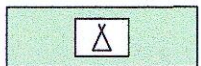
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Standplätze für jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Kraftfahrzeuge, Wohnmobile und Zelte



private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz



private Grünfläche, Zweckbestimmung: Zeltplatz



private Grünfläche, Zweckbestimmung: Badeplatz



private Grünfläche: Rasenfläche



private Grünfläche: Erhaltung der Strauchhecke



private Grünfläche: Erhaltung des geschlossenen Gehölzbestands



Verpflichtung zur Herstellung und dauernden Unterhaltung eines Zauns; Zwischen Boden und Zaununterkante muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben

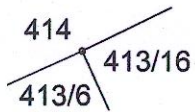


Breite der Brandgassen in m gemäß 1.6 der Textlichen Festsetzungen

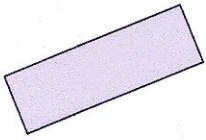


Unterflurhydrant zur Löschwasserentnahme

### 3. Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Grenze des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald



Einteilung der Standplätze und Standplatznummer

G02

Nummerierung der Flächen für Gebäude mit Umgriff



Wasserfläche des Neubauer Sees

### 4. Textliche Hinweise

**Naturschutz** Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

**Feuergefahr** Auf die Erlaubnispflicht für offene Feuerstätten nach Art. 17 Bayerisches Waldgesetz wird hingewiesen.

**Baumwurfgefahr** Im Bereich des geschlossenen Gehölzbestandes sowie des nördlich angrenzenden Waldes können in der Folge von Starkwind oder Schneefall Bäume brechen und umstürzen oder Äste herabfallen.

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3, 10 Abs. 1 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **CAMPINGPLATZ NEUBÄU AM SEE Nr. 6102-99/0**  
in der Fassung der 2. Satzungsfertigung vom 31.03.2022 als Satzung:

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art und Zweckbestimmung der Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO mit den angegebenen Zweckbestimmungen

- 1.1.1 

<b>SO 1</b>
-------------

 Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung:  
"Zentrale Campingplatzeinrichtungen"

Im Sondergebiet "Zentrale Campingplatzeinrichtungen" (**SO 1**) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Rezeption und Verwaltung
- Verkaufseinrichtung für Campingplatzbedarfsartikel auf max. 50 m<sup>2</sup>
- Betriebsleiterwohnung
- Gaststätte
- Sanitäranlagen
- Lagerräume für Geräte und Materialien zu Unterhaltung des Campingplatzes
- Lagerräume für Campingplatzbedarfsartikel (z.B. Gasflaschen)
- Informationspavillon
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile sowie Standplätze für Wohnmobile
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes und die Besucher der Gaststätte

- 1.1.2 

<b>SO 2</b>
-------------

 Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung:  
"Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen"

Im Sondergebiet "Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen" (**SO 2**) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Sanitäranlage (z.B. Toiletten, Duschen, Fäkalienentsorgung)
- Pflege- und Versorgungseinrichtung (z.B. Waschmaschine, Trinkwasserentnahme)
- Müll- und Wertstoffbehälter
- Kinderspielplatz bzw. Kinderspielgeräte
- Wellnessanlage
- überdachter Freisitz
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes

- 1.1.3 

<b>SO 3</b>
-------------

 Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung:  
"Wochenendhausgebiet"

Im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (**SO 3**) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen einschließlich zugehöriger Anlagen (wie Vorzelte, Anbauten etc.), die nicht mehr kurzfristig ortsveränderlich sind, ist nur in den als überbaubaren Flächen festgesetzten Bereichen zulässig.
- Stellplätze für die Nutzer des Wochenendhausgebiets

- 1.1.4 **SO 4** Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung: "Campingplatzgebiet"

Im Sondergebiet "Campingplatzgebiet" (**SO 4**) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:

- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes

- 1.1.5 **SO 5** Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung: "Zeltplatz"

Im Sondergebiet "Zeltplatz" (**SO 5**) ist folgende Nutzung zulässig:

- Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Zelten

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten **SO 1**, **SO 2** und **SO 3** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4.

## 1.3 Bauweise; Baugrenze

- Im Sondergebiet **SO 1** ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 55 m.
- Im Sondergebiet **SO 2** und **SO 3** ist die offene Bauweise festgesetzt.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 1.4 Maximale Höhen baulicher Anlagen

### 1.4.1 Traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Die traufseitige Wandhöhe ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Im **SO 1** wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 7,50 m festgesetzt.

Im **SO 2** wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 3,50 m festgesetzt.

Im **SO 3** wird die maximale traufseitige Wandhöhe mit 3,20 m festgesetzt.

### 1.4.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Im **SO 1** wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt.

Im **SO 2** wird die maximale Firsthöhe mit 5,00 m festgesetzt.

Im **SO 3** wird die maximale Firsthöhe mit 4,00 m festgesetzt.

## 1.5 Abstandsflächen

Im **SO 1** und **SO 2** sind Abstandsflächen nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Im **SO 3** gilt folgende Reduzierung der Abstandsfläche:

Zwischen Gebäuden, wie z.B. fest verankerten Vorzelten, Wohnwägen, die nicht zum Straßenverkehr zugelassen werden können, fest eingebauten Wohnwägen oder Kombinationen aus Vorzelt und fest eingebauten Wohnwägen, ist allseitig ein Mindestabstand von 3,50 m zu anderen Gebäuden einzuhalten.

Insoweit werden die nach Art. 6 Abs.1 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO reduziert.

## 1.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus den in der Planzeichnung dargestellten Hydranten, die an das Leitungsnetz der Kreiswerke Cham angeschlossen sind. Die Standplatzbereiche sind durch mindestens 5 m breite Brandgassen in einzelne Abschnitte unterteilt. Ein Abschnitt darf bis zu 20 Standplätze umfassen. Fahrwege können gleichzeitig Brandgassen sein.

Die Fahrwege müssen für Fahrzeuge der Feuerwehren und der Rettungsdienste befahrbar sein.

Im **SO 1** und **SO 2** sind Brandabstände nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Im **SO 3** gilt folgende Reduzierung der Brandabstände:

Zwischen Gebäuden, wie z.B. fest verankerten Vorzelten, Wohnwägen, die nicht zum Straßenverkehr zugelassen werden können, fest eingebauten Wohnwägen oder Kombinationen aus Vorzelt und fest eingebauten Wohnwägen, ist allseitig ein Mindestabstand von 3,50 m zu anderen Gebäuden einzuhalten.

Bei einer Variante mit einem fest verankerten Vorzelt und einem beweglichen Wohnanhänger, der jederzeit zum Straßenverkehr zugelassen werden kann, ist zu gewährleisten, dass der Wohnanhänger direkt zum Fahrweg weggezogen werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass diese Wohnanhänger mit der Zugachse zur Erschließungsstraße aufgestellt werden.

## 1.7 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

## 1.8 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

## 1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

## 1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

## 1.11 Wasserwirtschaft

Die Standplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser versickern kann.



## **1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans CAMPINGPLATZ NEUBÄU AM SEE Nr. 6102-99/0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 8 Abs. 3 und 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.08.2019 am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG** nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 i. d. Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 05.10.2020 bis 04.11.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.09.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 30.09.2020, hingewiesen.

## **3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG** nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 i. d. Fassung vom 17.09.2020 mit Anschreiben vom 28.09.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 04.11.2020 zur Äußerung gegeben.

## **4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG** nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 28.01.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 i. d. Fassung vom 28.01.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 14.04.2021 am 15.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## **5. SATZUNGS- BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

## **6. AUFHEBUNG SATZUNGS- BESCHLUSS UND NEUER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGS- BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.11.2021 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.06.2021 beschlossen sowie den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung und Anlagen in der Fassung des 2. Entwurfes vom 25.11.2021 gefasst.

**7. ERNEUTE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
UND BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG**

nach §§ 4a Abs. 3 und 3  
Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 25.11.2021 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 i. d. Fassung vom 25.11.2021 wurde mit Begründung und Anlagen gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

**8. ERNEUTER  
SATZUNGS-  
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung und Anlagen i. d. Fassung vom 31.03.2022 als Satzung beschlossen.

**9. GENEHMIGUNG**

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/25 entwickelt ist. Dieses ist am 31.05.2022 wirksam geworden.

**10. AUSFERTIGUNG**

Roding, 25.05.2022



Riedl, Erste Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 wird hiermit als 2. Satzungsfertigung in der Fassung vom 31.03.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

**11. INKRAFTTRETEN**

STADT RODING  
Roding, 31.05.2022



Riedl, Erste Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.05.2022 am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 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.

**12. PLANUNG**

**Bebauungsplan:**  
Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

**Grünordnung:**  
Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

**Vorentwurf:** 17.09.2020  
**Entwurf:** 28.01.2021  
**Satzungsfertigung:** 24.06.2021  
**2. Entwurf:** 25.11.2021  
**2. Satzungsfertigung:** 31.03.2022



i. A. Weixel



STADT RODING  
SCHULSTR. 15  
93426 RODING



## B E G R Ü N D U N G

zum

### B E B A U U N G S P L A N C A M P I N G P L A T Z N E U B Ä U A M S E E

Nr. 6102-99/0

mit grünordnerischen Festsetzungen

2. SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 31.03.2022

**GEMEINDE**

STADT RODING

**LANDKREIS**

CHAM

**REGIERUNGSBEZIRK**

OBERPFALZ

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. VERFAHRENSWAHL .....</b>	<b>4</b>
<b>3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN ....</b>	<b>4</b>
<b>4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>7</b>
<b>6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
6.1. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DER PLANFLÄCHE .....	7
6.2. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH .....	7
6.3. GRÖÖE.....	7
6.4. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS.....	7
6.5. GRUNDSTÜCKSVERRHÄLTNISSSE .....	8
6.6. DENKMALSCHUTZ.....	8
6.7. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	8
6.8. BEWERTUNG DER ANGRENZENDE NBEREICHE .....	9
<b>7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>9</b>
7.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
7.2. VERKEHR .....	10
7.2.1. Überörtlicher Verkehr.....	10
7.2.2. Örtlicher Verkehr - Straßenbau .....	10
7.3. VERSORGUNG .....	10
7.3.1. Trinkwasser.....	10
7.3.2. Stromversorgung .....	10
7.3.3. Gasversorgung .....	10
7.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen.....	10
7.4. ENTSORGUNG .....	10
7.4.1. Abwasserbeseitigung.....	10
7.4.2. Abfallbeseitigung.....	11
7.5. GRÜNORDNUNG.....	11
7.6. WASSERWIRTSCHAFT.....	11
7.7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	11
<b>8. UMWELTRELEVANTE BELANGE, UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH .....</b>	<b>11</b>

<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>11</b>
9.1. FESTGESETZTE ZWECKBESTIMMUNGEN .....	11
9.2. FLÄCHENNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH .....	12
<b>10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>12</b>
<b>11. NACHFOLGELASTEN .....</b>	<b>13</b>
<b>12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>13. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>13</b>
<b>14. PLANUNG.....</b>	<b>13</b>

**ANLAGEN:**

<b>ANLAGE 1</b>	<b>UMWELTBERICHT VOM 31.03.2022</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>LAGEPLAN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG VOM 31.03.2022</b>

## **1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Für den in den 60er Jahren errichteten und Pfingsten 1970 eingeweihten Campingplatz war zum damaligen Zeitpunkt weder ein Bebauungsplan noch eine Baugenehmigung erforderlich. Auch ein Planfeststellungs- oder Raumordnungsverfahren hat es nicht gegeben.

Der Campingplatz ist damit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Betreiber des Campingplatzes möchte jedoch für künftige Investitionen, wie aktuell die geplante Erneuerung der Stromleitungen, eine gewisse Planungssicherheit haben. Diese ist im Außenbereich jedoch nicht gegeben.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Stadt Roding vor. Die Stadt Roding hat deshalb das vorliegende Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die aktuelle Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken sowie die künftige weitere Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen auch die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Die Stadt Roding will damit die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen.

## **2. VERFAHRENSWAHL**

Ein Bebauungsplan ist zwar grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), beide Pläne können jedoch auch gleichzeitig aufgestellt und geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung am 25.07.2019 gemäß §§ 2 Abs.1 Satz 1 i. V. m. 8 Abs. 3 und 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Campingplatz Neubäu am See Nr. 6102-99/0 im Parallelverfahren mit gleichzeitiger Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 6100-35 durch Aufstellung des 25. Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/25 beschlossen.

## **3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN**

### 3.1

Aufgrund der bereits bestehenden und vorherrschenden Nutzung im Naherholungsgebiet am Neubäuer See wurde das Gebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt (Campingplatzgebiet).

Dadurch wird die Gebietsverträglichkeit gewahrt.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die geplante bzw. vorhandene Nutzung sind nicht zu erwarten.

Das festgesetzte Sondergebiet untergliedert sich dabei noch in verschiedene Zweckbestimmungen:

- Zentrale Campingplatzeinrichtungen
- Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen
- Wochenendhausgebiet
- Campingplatzgebiet
- Zeltwiese

Dort sind die jeweils zugehörigen Gebäude und baulichen Anlagen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig.

### 3.2

Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Struktur wurden eine offene Bauweise (zwar abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, allerdings wie offene Bauweise nur mit Baukörperlängen bis 55 m statt max. bis 50 m) und eine Grundflächenzahl (GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO) von maximal 0,4 festgesetzt. Diese Angaben orientieren sich dabei an den bereits vorhandenen Gebäuden und bebauten bzw. versiegelten Flächen.

Der maximale Grenzwert des § 17 Abs. 1 BauNVO zur Festsetzung der GRZ wird eingehalten. Die vorgenommenen Festsetzungen, insbesondere in Kombination mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gewährleisten aus Sicht der Stadt, dass nur ein angemessener, möglichst geringer Anteil der Fläche im Plangebiet versiegelt wird und Freiflächen erhalten bleiben.

### 3.3

Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes auch innerhalb des Plangebiets werden die max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Diese orientieren sich dabei an den bereits vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen. Hiermit wird sichergestellt, dass auch künftige Gebäude und bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht über die Umgebungsbebauung und die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet hinausgehen.

### 3.4

Um eine ausreichenden Belüftung und Besonnung zu gewährleisten, wurde für die Bereiche SO 1 und SO 2 mit den größeren Gebäuden wie Restaurant oder Sanitärgebäude die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO angeordnet.

Im Bereich des SO 3, mit Wochenendhäusern und dauerhaft abgestellten Wohnwagen mit festen Vorbauten wurde zwischen diesen, nach BayBO als Gebäude zu betrachtenden Anlagen, ein reduzierter Mindestabstand von 3,50 m festgesetzt. Auch hier nimmt der Bebauungsplan lediglich die bereits vorhandene Situation auf. Aufgrund der geringen Wand- und Gebäudehöhe dieser Anlagen ist eine hinreichende Belüftung und Besonnung jedoch weiterhin gewährleistet. Der Sozialabstand ist ebenfalls ausreichend, da auf Campingplätzen regelmäßig geringere Abstände als im normalen Siedlungsbereich angenommen werden müssen.

### 3.5

Um den Brandschutz zu gewährleisten, wurde für die Bereiche SO 1 und SO 2 mit den größeren Gebäuden wie Restaurant oder Sanitärgebäude die unmodifizierte Geltung der brandschutzrechtlichen Vorschriften angeordnet.

Im Bereich des SO 3, mit Wochenendhäusern und dauerhaft abgestellten Wohnwagen mit festen Vorbauten wurde zwischen diesen, nach BayBO als Gebäude zu betrachtenden Anlagen, ein reduzierter Mindestabstand von 3,50 m festgesetzt. Auch hier nimmt der Bebauungsplan lediglich die bereits vorhandene Situation auf. Der Brandschutz bleibt dadurch jedoch gewährleistet. Die Standplatzbereiche (Ein Abschnitt max. 20 Standplätze) werden durch 5 m breite Brandgassen unterteilt. Diese sind für Fahrzeuge der Feuerwehren und der Rettungsdienste dauerhaft befahrbar zu unterhalten. Zudem sind bewegliche Wohnanhänger so auszurichten, dass sie im Brandfall direkt zum Fahrweg weggezogen werden können.

Zur Löschwasserversorgung stehen durch die Kreiswerke Cham im Umkreis (Radius) von 300 m Hydranten zur Verfügung, mit welchen aus dem öffentlichen Leitungsnetz ein Löschwasserbedarf von 48 Kubikmeter pro Stunde abgedeckt werden kann. Die Hydranten der Kreiswerke Cham liegen außerhalb des Plangebiets in der „Seestraße“ und in der „Schwärzenbergstraße“. Im Plangebiet sind drei Unterflurhydranten vorhanden bzw. werden hergestellt. Die Standorte sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diese Hydranten gehören nicht zur Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham. Sie befinden sich – nach der

Übergabestelle – auf dem Privatgrundstück des Campingplatzes und gehören zu den Anlagen des Grundstückseigentümers bzw. Campingplatzbetreibers. Der Landkreis übernimmt keine Haftung für diese privaten Anlagen.

Die Festsetzungen wurden mit der Fachstelle Brand- und Katastrophenschutz im Landratsamt Cham abgestimmt.

### 3.6

Aus städtebaulichen Gründen ist unter Ziff. 1.7 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren nur auf Dachflächen zugelassen sind und nicht aufgeständert werden dürfen.

### 3.7

Die Festsetzungen zu Außenbeleuchtungen (Textliche Festsetzung Nr. 1.8) sind notwendig, um ökologische Interessen zu berücksichtigen und Kleinstlebewesen (Insekten) zu schützen. Die Planung trägt damit ökologischen Gesichtspunkten in besonderem Maße Rechnung.

### 3.8

Unter der Zeichnerischen Festsetzung Nr. 2 sind grünordnerische Festsetzungen enthalten: Die Festsetzung von privaten Grünfläche zur Erhaltung der vorhandenen Heckenstrukturen und des geschlossenen Gehölzbestandes.

Zusätzlich sind unter Ziff. 1.10 der textlichen Festsetzungen Regelungen zur Bepflanzung des Plangebiets erfasst, wobei Wert auf die Verwendung heimischer Pflanzen gelegt wurde. Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt erforderlich, um naturschutz- und umweltrechtliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

### 3.9

Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 1.11 Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung der Standplätze getroffen.

Diese Festsetzungen begründen sich aus ökologischen Gesichtspunkten. Die Grundwasserneubildung wird unterstützt und die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

### 3.10

Für Gebäude und bauliche Anlagen wurden Baugrenzen festgesetzt. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. die Abstandsflächen ergeben sich durch die jeweilige Festsetzung.

Für Stellplätze wurden separate Flächen festgesetzt; ebenso für die Standplätze mit jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Kraftfahrzeugen, Wohnmobilen und Zelten.

### 3.11

Die Stadt Roding berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden, da es sich um einen bereits bestehenden Campingplatz handelt. Dieser liegt im Naherholungsgebiet am Neubauer See. Durch die Festsetzung eines SO-Erholung wird deswegen auch die vorherrschende Nutzungsart der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist damit ausgeschlossen. Eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke sowie ein ausreichender Sozialabstand sind sichergestellt.

### 3.12

Die Stadt Roding verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gem. Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin besteht auch ohne den



Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein uneingeschränktes Baurecht, da sich die Bebaubarkeit dann nach den Kriterien des § 35 BauGB (Außenbereich) richtet.  
Die Stadt Roding hat sich jedoch bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Bebauung zu gewährleisten.

#### **4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes CAMPINGPLATZ NEUBÄU AM SEE Nr. 6102-99/0 derzeit nicht bekannt.

#### **5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan hat eine leitende Funktion gegenüber den Bebauungsplänen, indem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding Nr. 6100-35, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Cham Az. 50-610/F.Nr. 23.I. (NEU) vom 08.03.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung am 03.04.2006, bereits größtenteils als Sondergebiet Erholung (Campingplatz) dargestellt.

Lediglich das bereits als Campingplatz genutzte Grundstück Flur-Nr. 413/6, Gemarkung Neubäu am See ist noch als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Außerdem ist im Nordosten des Planungsgebiets eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 417 der Gemarkung Neubäu im Flächennutzungsplan noch als Waldfläche und eine Teilfläche im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten „G05“ noch als Wasserfläche dargestellt.

Das Planungsgebiet wird künftig vollständig als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht daher zum Teil von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren mit gleichzeitiger Aufstellung des 25. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/25 geändert.

#### **6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES**

##### **6.1. Lage und derzeitige Nutzung der Planfläche**

Das Planungsgebiet liegt in Neubäu am See südöstlich des Neubäuer Sees und wird bereits seit 50 Jahren als Campingplatz genutzt.

##### **6.2. Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 413/6, 413/14, 413/15 und 413/16, eine Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 417 (Neubäuer See und dessen Uferbereiche) sowie zum größten Teil das Grundstück Flur-Nr. 414 der Gemarkung Neubäu.

##### **6.3. Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 35.500 m<sup>2</sup> = 3,55 ha.

##### **6.4. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am südwestlichen Ufer des Neubäuer Sees auf einer Höhe von 382 m ü. NN.

Genaue Bodenaufschlüsse liegen derzeit nicht vor.

Über die genaue Bodenbeschaffenheit hat sich der jeweilige Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Kenntnis zu verschaffen und ggf. daraus resultierende Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) vorzunehmen.

#### **6.5. Grundstücksverhältnisse**

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privatbesitz.

#### **6.6. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich kein in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnetes Denkmal.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG).

#### **6.7. Natur- und Landschaftsschutz**

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Neubäuer Weiher“ (6740-301).

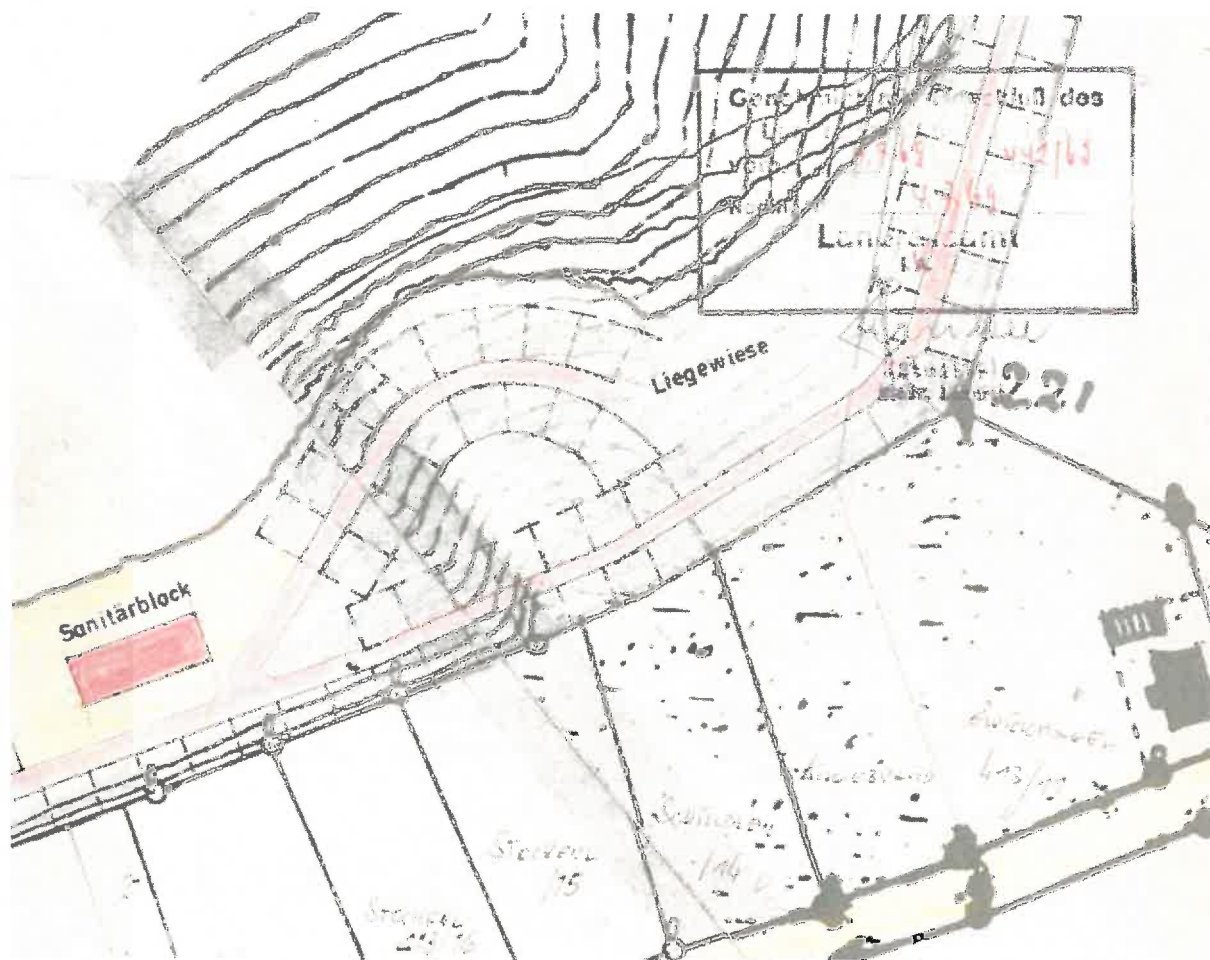
Innerhalb des Plangebiets wird in diesem Bereich lediglich die bestehende Nutzung als Liegewiese und Badestrand aufgenommen sowie die Nutzung als Zeltwiese zugelassen. Eine zuvor geplante Erweiterung mit neuem Fahrweg und Standplätzen für Camper wird nicht mehr umgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme wird zudem eine Verpflichtung zur Herstellung und dauerhaftem Unterhalt eines Zaunes an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, um unbefugtes Betreten des FFH-Gebiets durch Besucher und Camper zu verhindern. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden. Um dabei die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten wird festgesetzt, dass zwischen Boden und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm frei bleiben muss.

Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt, liegt im Bereich der Fläche „G05“ eine Fläche von 170 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald wurde in diesem Bereich die Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Flur-Nr. 417 und dem Grundstück Flur-Nr. 414 als Grenzlinie gewählt, die jedoch nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmt.

Diese Fläche wurde bereits bei der Erstanlage des Campingplatzes als Liegewiese vorgesehen (siehe nachfolgenden Planauszug) und wurde auch seitdem als Liegewiese bzw. als Sandstrand genutzt.



Auszug aus der genehmigten Eingabeplanung des Landratsamts Roding vom 10.06.1969

Aufgrund der geringfügigen Größe und der tatsächlichen Nutzung als Liegewiese bzw. Sandstrand seit Entstehung des Campingplatzes sind keine naturschutzrechtlich und -fachlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eine Herausnahme bzw. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) des Landkreises ist deswegen nicht erforderlich. Der Schutzzweck der LSG-VO steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dies wurde vom Landratsamt Cham, Fachstelle Naturschutz mit Schreiben vom 02.08.2021 nochmals bestätigt.

### 6.8. Bewertung der angrenzenden Bereiche

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die Ortsstraße Seestraße und wird im Nordwesten von der Wasserfläche des Neubauer Sees begrenzt. Im Nordosten schließt eine Waldfläche an. Im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich das Feriendorf „Sonnenpark“ sowie die Grundstücke des „Landgasthofs Zwicknagel“ und eines Ferienhauses. Anschließend begrenzt die Schwarzenbergstraße (Kreisstraße CHA 31) das Planungsgebiet. Dann liegt ein Mischgebiet mit Schreinerei und Wohngebäuden an.

## 7. PLANUNGEN UND GEgebenHEITEN

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO

Bauweise	abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 55 m
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4

## **7.2. Verkehr**

### **7.2.1. Überörtlicher Verkehr**

Der Ortsteil Neubäu am See ist über die Bundesstraße B 85 und die Kreisstraßen CHA 23 und CHA 31 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Seestraße.

### **7.2.2. Örtlicher Verkehr - Straßenbau**

Die Erschließung innerhalb des Campingplatzes erfolgt über private Fahrwege.

## **7.3. Versorgung**

### **7.3.1. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt durch den vorhandenen Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham.

### **7.3.2. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den vorhandenen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Ortsbildes unterirdisch zu erfolgen.

### **7.3.3. Gasversorgung**

Das Bayernwerk betreibt in Neubäu am See eine Ortsgasversorgung. Ob ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH möglich ist, ist mit dem Betreiber abzuklären.

### **7.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Ortsbildes unterirdisch zu erfolgen.

## **7.4. Entsorgung**

### **7.4.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung in Neubäu am See erfolgt im Trennsystem:

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die kommunalen Abwasseranlagen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der bestehenden Gebäude G02, G03, G06 und G07 sowie der geplanten Gebäude G04, G08 und G09 wird gesammelt und über Rohrleitungen in den Neubäuer See eingeleitet. Bei den Einleitungen werden die Anforderungen der TREN OG eingehalten. Die Lage der Gebäude, die Größe der Dachflächen bzw. max. Fläche innerhalb der Baugrenzen sowie die Einleitungsstellen sind im als Anlage 2 dieser Begründung beigefügten Lageplan dargestellt. Eine Versickerung dieser gesammelten Niederschlagswässer ist zum einen aus Platzgründen und zum anderen wegen des hohen Grundwasserstandes durch die unmittelbare Nähe zum See nicht möglich.

Durch die Bauleitplanung sind darüber hinaus keine weiteren Einleitungen zu erwarten, die zu einer erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzung führen.

Das Niederschlagswasser aller weiteren Flächen im Geltungsbereich wird nicht gesammelt, sondern versickert breitflächig. Hierbei werden die Vorgaben der NWFreiV und der TREN GW eingehalten.

#### **7.4.2. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham geregelt.

#### **7.5. Grünordnung**

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.10 und den zeichnerischen Festsetzungen unter Ziff. 2. des Bebauungsplanes sind Vorgaben für die Grünordnung festgesetzt.

#### **7.6. Wasserwirtschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so festgelegt, dass von der Planung keine tatsächlichen Wasserflächen betroffen sind. Das Ufer des Neubauer Sees wird nicht verändert.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

#### **7.7. Land- und Forstwirtschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordosten wurde so festgelegt, dass von der Planung keine Waldfläche betroffen ist. Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Feriendorfs „Sonnenpark“ ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt mit der Auflage, dass der geschlossene Gehölzbestand zu erhalten ist.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planung nicht betroffen.

### **8. UMWELTRELEVANTE BELANGE, UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH**

Derzeit sind der Stadt offensichtlich folgende umweltrelevante Belange bekannt:

Lage des Campingplatzes direkt am Neubauer See (Gewässer III. Ordnung)

Eine geringfügige Teilfläche der Flur-Nr. 417, Gemarkung Neubäu am See im Bereich der Fläche „G05“ liegt noch im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“, obwohl es sich hierbei tatsächlich um einen Strandabschnitt des Campingplatzes handelt. Eine Änderung der LSG-VO ist jedoch nicht erforderlich (siehe auch Ziff. 6.7 dieser Begründung).

Nördlich des Campingplatzes (Entfernung ca. 40 m) befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Neubauer Weiher“ (Nr. 6740-301); siehe auch Ziff. 6.7.

Die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB in einem separaten Umweltbericht ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Umweltbericht – zu dieser Begründung verwiesen. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen bzw. nicht zu erwarten sind, da es sich um einen bereits bestehenden Campingplatz handelt.

Durch die Bestandssituation erfolgt planungsrechtlich kein neuer Eingriff in den Naturhaushalt mehr. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind demnach auch keine naturschutzfachlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **9. FLÄCHENBILANZ**

#### **9.1. Festgesetzte Zweckbestimmungen**

Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung:

„Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ (SO 1)	3.958 m <sup>2</sup>	11,13 %
„Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen“ (SO 2)	2.184 m <sup>2</sup>	6,14 %
„Wochenendhausgebiet“ (SO 3)	17.638 m <sup>2</sup>	49,61 %
„Campingplatzgebiet“ (SO 4)	11.388 m <sup>2</sup>	32,03 %
„Zeltwiese“ (SO 5)	382 m <sup>2</sup>	1,07 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>35.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 9.2. Flächennutzungen im Geltungsbereich

Private Verkehrsflächen: Fahrwege und Fußweg	6.131 m <sup>2</sup>	17,27 %
Private Grünflächen	3.451 m <sup>2</sup>	9,72 %
Flächen für Gebäude mit Umgriff	4.107 m <sup>2</sup>	11,57 %
Stellplätze (Parkplätze)	1.021 m <sup>2</sup>	2,88 %
Standplätze	20.500 m <sup>2</sup>	57,75 %
Zeltwiese	290 m <sup>2</sup>	0,82 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>35.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

### Erschließungsbeitrag

Der Campingplatz ist über die bereits ausgebauten Ortsstraße „Seestraße“ erschlossen. Der Bau einer erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrsanlage ist derzeit nicht vorgesehen.

### Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich nach der Satzung der Stadt Roding. Allerdings sind für die vorliegende Bauleitplanung keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. auch Ziff. 8 dieser Begründung).

### Kosten der Wasserversorgung

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung der Kreiswerke Cham.

### Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung der Städtischen Betriebe Roding A. d. ö. R.

### Kosten der Stromversorgung

Anschlusskosten entsprechend der Tarife des Bayernwerks.

### Kosten der Gasversorgung

Anschlusskosten entsprechend der Tarife des Bayernwerks.

## 11. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Roding entstehen durch die bestehende Bebauung bzw. Nutzung des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von Schule, Kindergarten und Kläranlage sind ausreichend.

## 12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich 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.

## 13. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 11, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

## 14. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am:	17.09.2020	- Vorentwurf
geändert am:	28.01.2021	- Entwurf
geändert am:	24.06.2021	- Satzungsfertigung
geändert am:	25.11.2021	- 2. Entwurf
geändert am:	31.03.2022	- 2. Satzungsfertigung

i. A.

**STADT RODING**  
Roding, 25.05.2022



Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



**ANLAGE 1**

**UMWELTBERICHT**

zum

**B E B A U U N G S P L A N  
C A M P I N G P L A T Z N E U B Ä U A M S E E**

**Nr. 6102-99/0**

mit grünordnerischen Festsetzungen

2. SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 31.03.2022

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>3</b>
1.1. UMWELTRELEVANTE ZIELE UND FACHGESETZE .....	3
1.2. BESTANDSAUFNAHME.....	3
1.2.1. Schutzgut Mensch .....	3
1.2.2. Schutzgut Boden.....	3
1.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser .....	3
1.2.4. Schutzgut Klima und Luft .....	3
1.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	3
1.2.6. Schutzgut Landschaftsbild .....	4
1.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	4
1.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	4
1.4. AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT/ BILANZIERUNG.....	4
1.5. ZUSAMMENFASSUNG .....	4
<b>2. PLANUNG.....</b>	<b>5</b>

## **1. UMWELTBERICHT** **gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB**

### **1.1. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze**

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird Baurecht nach § 31 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet durch die bereits bestehende Nutzung jedoch kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### **1.2. Bestandsaufnahme**

#### **1.2.1. Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der südlich gelegenen Kreisstraße CHA 31 betroffen. Von der angrenzenden Schreinerei im Süden (Flur-Nrn. 413/19, 413/23 und 413/27) können ebenfalls Emissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr, Gewerbelärm) ausgehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet jedoch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **1.2.2. Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten bebaut bzw. als Campingplatz genutzt. Neue, bisher nicht bebaubare Flächen werden nicht geschaffen.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

#### **1.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird dort, wo keine Versickerung möglich ist, gesammelt und über Rohrleitungen in den unmittelbar nordwestlich angrenzenden Neubäuer See eingeleitet. Das Niederschlagswasser aller weiteren Flächen wird nicht gesammelt, sondern breitflächig versickert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch keine Änderungen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

#### **1.2.4. Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der unveränderten Art der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes und der vorhandenen Campingplatznutzung keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

#### **1.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Nutzung als Campingplatz inklusive seiner Sanitäranlagen und Verkehrswege geprägt.

Kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

Der im Geltungsbereich liegende und zu erhaltende Gehölzbestand sowie der angrenzende Neubäuer See dienen als Lebensraum für Flora und Fauna. Die Grünflächen der Standplätze haben dabei nur eine untergeordnete Funktion.

Nördlich des Geltungsbereichs (Entfernung ca. 40 m) befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Neubäuer Weiher“ (Nr. 6740-301). Innerhalb des Plangebiets wird in diesem Bereich lediglich die bestehende Nutzung als Liegewiese und Badestrand aufgenommen sowie die Nutzung als Zeltwiese zugelassen. Eine zuvor geplante Erweiterung mit neuem Fahrweg und Standplätzen für Camper wird nicht mehr umgesetzt. Als Vermeidungsmaßnahme wird zudem eine Verpflichtung zur Herstellung und dauerhaftem Unterhalt eines Zaunes an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, um unbefugtes Betreten des FFH-Gebiets durch Besucher und Camper zu verhindern. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden. Um dabei die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten wird festgesetzt, dass zwischen Boden und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm frei bleiben muss.

Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung und mit dem FFH-Gebiet erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

#### **1.2.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der unveränderten Nutzung ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

#### **1.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

### **1.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Aufstellung besteht für das Plangebiet zwar nur Baurecht nach § 35 BauGB. Allerdings wird der Bereich bereits seit Jahrzehnten als Campingplatz genutzt. Diese Nutzung bleibt unverändert, sodass bei Nichtdurchführung der Aufstellung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

### **1.4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es handelt sich um ein bereits bestehendes und bebautes bzw. als Campingplatz genutztes Gebiet. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der hier vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufstellungsverfahren ist somit nicht gegeben.

### **1.5. Zusammenfassung**

In der vorgenommenen Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes, bezogen auf die gegebenen standörtlichen

Vorbelastungen, zu erwarten. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit als umweltverträglich einzustufen.


## 2. PLANUNG

Stadt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 25.11.2021 - 2. Entwurf  
geändert am: 31.03.2022 - 2. Satzungsfertigung  
i. A.

STADT RODING  
Roding, 25.05.2022

  
\_\_\_\_\_  
Sabine Weixel  
stellv. Stadtbaumeisterin

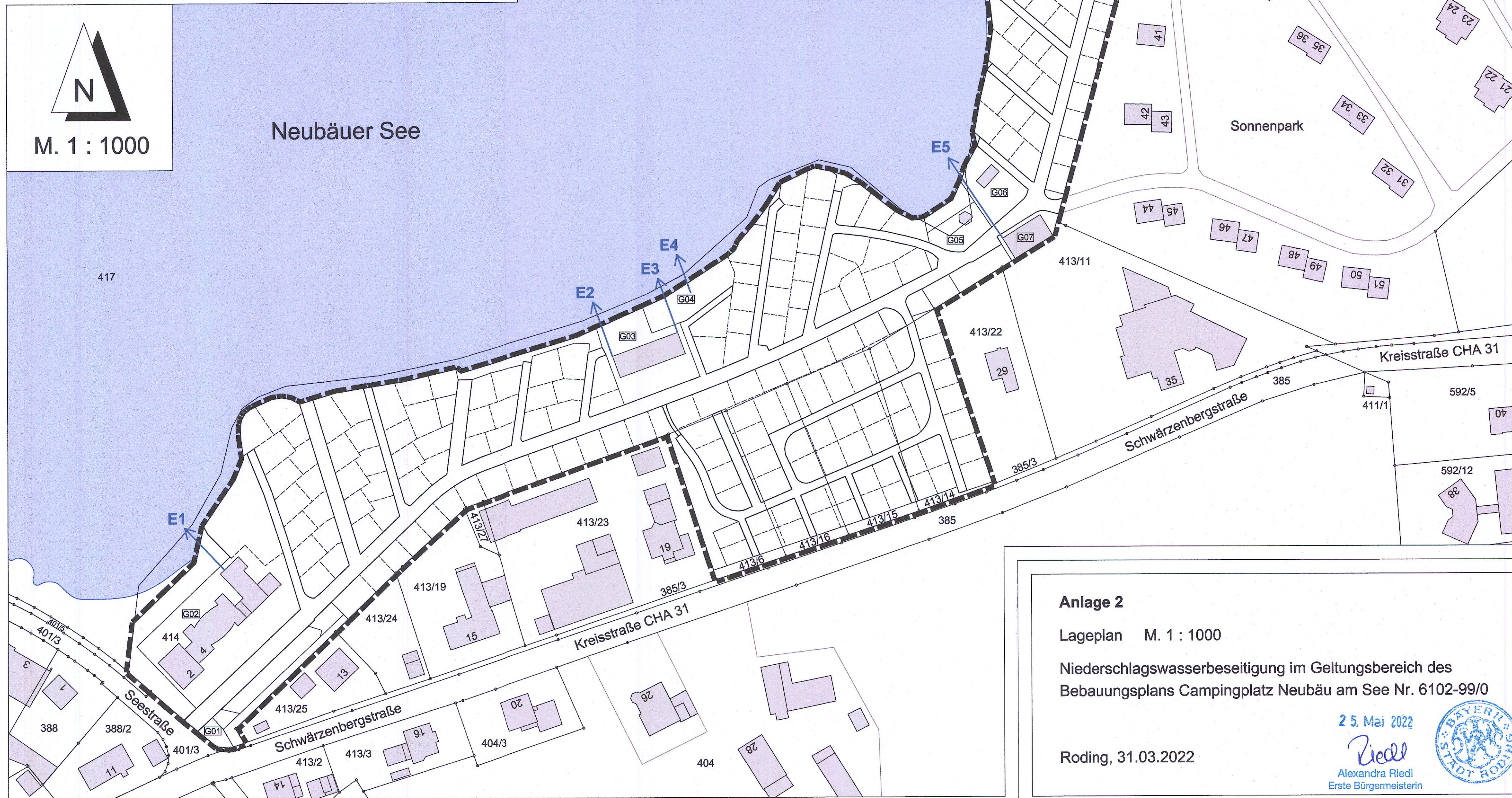


  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

bestehende Gebäude	Dach- deckung	Dach- fläche	Art der Niederschlagswasser- beseitigung
G02 Wohnhaus Seestraße 2	Dachziegel	205 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der Einleitungsstelle E1
Restaurant Seestraße 4	Blech	310 m <sup>2</sup>	
Funktionsgebäude beim Restaurant	Blech	220 m <sup>2</sup>	
G03 Sanitärgebäude 1	Blech	225 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an den Einleitungsstellen E2 und E3
G06 Mobilheim	Kunststoff	33 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der Einleitungsstelle E5
G07 Sanitärgebäude 2	Dachziegel	165 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der Einleitungsstelle E5

geplante Gebäude	Fläche innerhalb der Baugrenze	Art der Niederschlagswasser- beseitigung
G04 Mobilheim	212 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der geplanten Einleitungsstelle E4
G08 Mobilheim	194 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der geplanten Einleitungsstelle E6
G09 Sanitärgebäude 3	140 m <sup>2</sup>	Einleitung in den Neubauer See an der geplanten Einleitungsstelle E7

Das Niederschlagswasser aller weiteren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Campingplatz Neubäu am See Nr. 6102-99/0 wird nicht gesammelt sondern versickert breitflächig.



**Anlage 2**  
 Lageplan M. 1 : 1000  
 Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des  
 Bebauungsplans Campingplatz Neubäu am See Nr. 6102-99/0

Roding, 31.03.2022

25. Mai 2022  
*Alexandra Riedl*  
 Erste Bürgermeisterin



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

*gemäß § 10a Abs. 1 BauGB*

zum

**B E B A U U N G S P L A N  
C A M P I N G P L A T Z N E U B Ä U A M S E E**

**Nr. 6102-99/0**

mit grünordnerischen Festsetzungen

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

**INHALTSVERZEICHNIS..... 2**

**1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ..... 3**

**2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND  
BEHÖRDENBETEILIGUNG..... 4**

**3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 5**

**4. VERFAHRENSVERMERKE ..... 6**

## 1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB im Umweltbericht (in der Begründung enthalten) vom 31.03.2022 beschrieben und bewertet.

Folgende Schutzgüter wurden bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Auswirkungen/ Bewertung
Mensch	kein zusätzlicher bzw. neuer Eingriff keine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation (Verkehrsimmissionen durch Kreisstraße, Gewerbelärm durch Schreinerei)
Boden	keine neuen Bauflächen damit kein neuer Eingriff
Oberflächen- und Grundwasser	keine Änderung der Bestandssituation damit kein neuer Eingriff
Klima und Luft	unveränderte Nutzung damit kein neuer Eingriff
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	unveränderte Nutzung keine Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet damit kein neuer Eingriff
Landschaftsbild	keine Änderung der Bestandssituation damit kein neuer Eingriff
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht festgestellt

Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt, liegt im Bereich der Fläche „G05“ eine Fläche von 170 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald wurde in diesem Bereich die Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Flur-Nr. 417 und dem Grundstück Flur-Nr. 414 als Grenzlinie gewählt, die jedoch nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmt.

Diese Fläche wurde bereits bei der Erstanlage des Campingplatzes als Liegewiese vorgesehen und wurde auch seitdem als Liegewiese bzw. als Sandstrand genutzt.

Aufgrund der geringfügigen Größe und der tatsächlichen Nutzung als Liegewiese bzw. Sandstrand seit Entstehung des Campingplatzes sind keine naturschutzrechtlich und -fachlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eine Herausnahme bzw. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) des Landkreises ist deswegen nicht erforderlich. Der Schutzzweck der LSG-VO steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dies wurde vom Landratsamt Cham, Fachstelle Naturschutz mit Schreiben vom 02.08.2021 nochmals bestätigt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Neubäuer Weiher“ (6740-301).

Innerhalb des Plangebiets wird in diesem Bereich lediglich die bestehende Nutzung als Liegewiese und Badestrand aufgenommen sowie die Nutzung als Zeltwiese zugelassen. Eine zuvor geplante Erweiterung mit neuem Fahrweg und Standplätzen für Camper wird nicht mehr umgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme wird zudem eine Verpflichtung zur Herstellung und dauerhaftem Unterhalt eines Zaunes an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt, um unbefugtes Betreten des FFH-Gebiets durch Besucher und Camper zu verhindern. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden. Um dabei die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten wird festgesetzt, dass zwischen Boden und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm frei bleiben muss.



Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Es handelt sich um ein bereits bestehendes und bebautes bzw. als Campingplatz genutztes Gebiet. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der hier vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufstellungsverfahren ist somit nicht gegeben.

Zusammenfassend sind somit nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten. Der geplante Bebauungsplan-Aufstellung ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

## 2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 04.11.2020 stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB eine angemessene Frist bis einschließlich 04.11.2020 zur Äußerung gegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. 3 Abs. 1 und 2 PlanSiG und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021.

Die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 2 i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen/ Anregungen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Landratsamt Cham, SG 30 / AB 303, Feuerwehrwesen: Festsetzung von Hydranten-Standorten; Darstellung eines bestehenden Fahrweges
- Landratsamt Cham, SG 50 / AB 505, Bauwesen technisch: Ergänzung der Höhenlage des Plangebiets in der Begründung; Ergänzung von Nutzungsschablonen; Plangraphische Darstellung und textliche Erfassung des Badestrands und Anpassung der Baumgrenze; Ergänzung in der Begründung wegen der Herausnahme aus dem LSG; Plangraphische Darstellung und textliche Erfassung des Kinderspielplatzes; Ergänzung der Bemessung der Brandgassen als zeichnerische Festsetzung;
- Landratsamt Cham, SG 52/ AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: Ergänzung Hinweis auf die Nähe zum Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet in der Begründung; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Zaun); Festsetzung einer Zeltwiese statt Standplätzen und eines Fahrweges mit Wendehammer; Festsetzung einer zu erhaltenden Strauchhecke; Ergänzung eines Hinweises auf das Verbot zur Entfernung von Gehölzen; Ergänzung in der Begründung wegen der Herausnahme aus dem LSG; Ergänzung einer Festsetzung zur Kleintierdurchlässigkeit (15 cm Abstand zwischen Boden und Zaununterkante)
- Landratsamt Cham, SG 54 / AB 541, Wasserrecht: Änderung bzw. Ergänzung der Begründung bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham: Ergänzung von Hinweisen auf Feuer- und Baumwurfgefahr; Festsetzung einer Zeltwiese statt Standplätzen und eines Fahrweges mit Wendehammer
- Kreiswerke Cham, SG 40, Wasserversorgung: Ergänzungen (Richtigstellung) zur Löschwasserversorgung

Folgende Stellungnahmen/ Anregungen konnten nach Wertung und Abwägung zwischen den ökonomischen, sozialen, umweltschützenden, privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt werden bzw. führten zu keinen Änderungen des Bebauungsplans:

- Landratsamt Cham, SG 50 / AB 505, Bauwesen technisch: 1. Vervollständigung der Bemaßung der unterschiedlichen Fahrwege; 2. Prüfung des nicht verwendeten Planzeichens „Fußweg“  
*Begründung: 1. Bisher gar keine Bemaßung erfolgt, nur Bemaßung Brandgassen, keine weitere Bemaßung; 2. Planzeichen schwer zu erkennen, wird aber sehr wohl verwendet und ist daher korrekt*
- Landratsamt Cham, SG 52 / AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: Verbot zur Entfernung von Gehölzen als Festsetzung  
*Begründung: Verbot gilt von Gesetz wegen (Bundesnaturschutzgesetz), eine Festsetzung ist daher entbehrlich, der Hinweis ist ausreichend*
- Landratsamt Cham, SG 54 / AB 541, Wasserrecht: Nachweis einer wasserrechtlichen Erlaubnis  
*Begründung: Durch Aufzeigen der Niederschlagswasserbeseitigung ist keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham: 1. Rodung von ca. 500 m<sup>2</sup> Wald; 2. Mögliche Beschädigung des Zaunes; Gefährdung der Standsicherheit von Bäumen durch Zaunbaumaßnahme  
*Begründung: 1. Keine Rodung, da keine tatsächliche Waldfläche sondern Liegewiese und Badestrand; lediglich Korrektur des Flächennutzungsplanes; bestehender Gehölzbestand ist als zu erhaltend festgesetzt; 2. Mögliche Schäden des Zaunes durch herabfallende Äste etc. liegen im Risiko des Bauherrn. Die Stadt wird den Bauherrn über die vorgebrachte Stellungnahme informieren, auch im Hinblick auf die Beschränkung der Erdarbeiten. Im Übrigen ist im Bebauungsplan bereits ein Hinweis auf eine mögliche Baumwurfgefahr enthalten. Die Notwendigkeit eines Zaunes wurde darüber hinaus vom Landratsamt Cham, Fachstelle Naturschutz zum Schutz des FFH-Gebietes gefordert und deshalb festgesetzt.*

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anregungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken konnten verfahrensgerecht ausgeräumt werden.

### 3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich um einen bestehenden, in den 60er Jahren errichteten Campingplatz handelt, erübrigten sich anderweitige Planungsmöglichkeiten oder Alternativstandorte.

Um dem Betreiber des bisher im Außenbereich gelegenen Campingplatzes Planungssicherheit für künftige Investitionen zu geben, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes (in drei Teilbereichen) erforderlich.

Für den Tourismus- und Ferienort Neubäu am See ist die Bestandsicherung und Weiterentwicklung des Campingplatzes sicherlich eine Aufwertung und zukunftsfähige Lösung. Der Standort weist auch aufgrund seiner Lage direkt am Neubäuer See eine hohe Eignung für die weitere Nutzung als Erholungsgebiet auf. Die vorliegende Planung ist daher als die derzeit am besten geeignete Lösung anzusehen.

Aus der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs geht die als Satzung beschlossene Variante als optimale Lösung hervor. Die privaten und öffentlichen Belange wurden berücksichtigt. Außerdem geht die Planung mit den raumordnerischen und städtebaulichen Prämissen einher.

STADT RODING  
Roding, 31.05.2022

i. A.

Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin

Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Campingplatz Neubäu am See gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.08.2019 am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 05.10.2020 bis 04.11.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.09.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 30.09.2020, hingewiesen.
3. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 in der Fassung vom 17.09.2020 mit Anschreiben vom 28.09.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 04.11.2020 zur Äußerung gegeben.
4. Der vom Stadtrat am 28.01.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 in der Fassung vom 28.01.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 14.04.2021 am 15.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.
6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.11.2021 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.06.2021 beschlossen sowie den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung und Anlagen in der Fassung des 2. Entwurfes vom 25.11.2021 gefasst.

7. Der vom Stadtrat am 25.11.2021 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-99/0 in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit Begründung und Anlagen gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 14.03.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.02.2022 am 03.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
8. Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 31.03.2022 als Satzung beschlossen.
9. Die Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/25 entwickelt ist. Dieses ist am 31.05.2022 wirksam geworden.
10. Der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 wird hiermit als 2. Satzungsfertigung in der Fassung vom 31.03.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.05.2022 am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.  
Der Bebauungsplan Nr. 6102-99/0 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.

STADT RODING  
Roding, 31.05.2022

i. A.



Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

