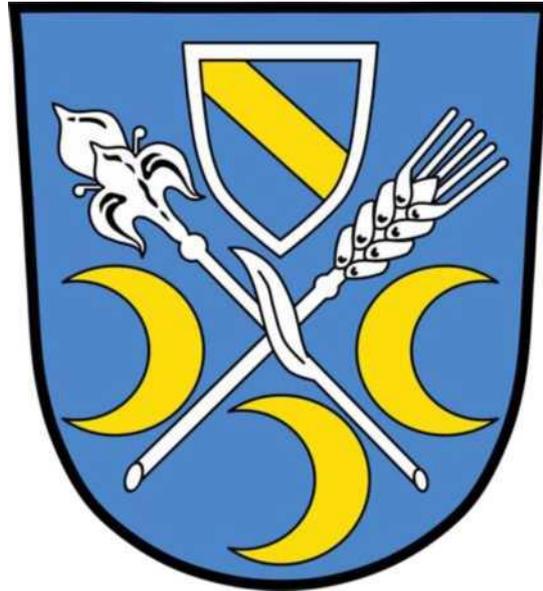


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORDORF
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„RADLING - AUF DEM SATTEL“

Nr. 6102-05-2

2. Änderung

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfassung: 26.02.2025
Satzungfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Verfahrenswahl	5
4	Bedarfsbegründung	6
5	Inhalte der Änderung	7

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“, Nr. 6102-05-2, umfasst denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“. Dort soll zum Gebot der Nachverdichtung und des flächenschonenden Umgangs mit Baugrund die Grundflächenzahl I erhöht werden. Des Weiteren wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude erweitert. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) - der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans gilt weiter fort.

Die Änderung ist städtebaulich sinnvoll und mit den nachbarrechtlichen Belangen bzw. sozialen Gesichtspunkten vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Nachverdichtung wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus.

1.2 Abstandsflächenregelung (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Zudem wird die Abstandsflächenregelung nach den Bestimmungen der jeweils aktuellen Fassung der BayBO geregelt.

1.3 Einfriedungen (textliche Festsetzung Nr. 4.8)

Die textliche Festsetzung Nr. 4.8 Einfriedungen soll ersatzlos gestrichen werden.

1.4 Höhenangleichung (textliche Festsetzung Nr. 4.9)

Bei den Festsetzungen zur Höhenangleichung soll bei der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze der Mindestabstand von 1 m entfallen. Mauern, Stützmauern sowie Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind damit künftig mit jeweils mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

1.5 Niederschlagswasser (textliche Hinweise Nr. 5)

Angesichts der zunehmenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken sollte anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen werden. Um Planer und Bauherren zu sensibilisieren werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“ textliche Hinweise aufgenommen.

1.6 Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Im Übrigen bleiben alle anderen bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“ Nr. 6102-05-1 vom 29.04.2020 unverändert, sodass die Grundsätze und das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleiben.

1.7 Zusammenfassende Beurteilung

Mit den getroffenen Änderungen wird weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für Radling hergestellt und gesichert.

Die vorliegenden Änderungen dienen mit den klarstellenden Festsetzungen als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfasst die Änderungsfläche den gesamten Geltungsbereich des B-Plans „Radling – Auf dem Sattel“. Die Flächen sind bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung 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“ und ist über die bereits bestehende Straße „Auf dem Sattel“ erschlossen.

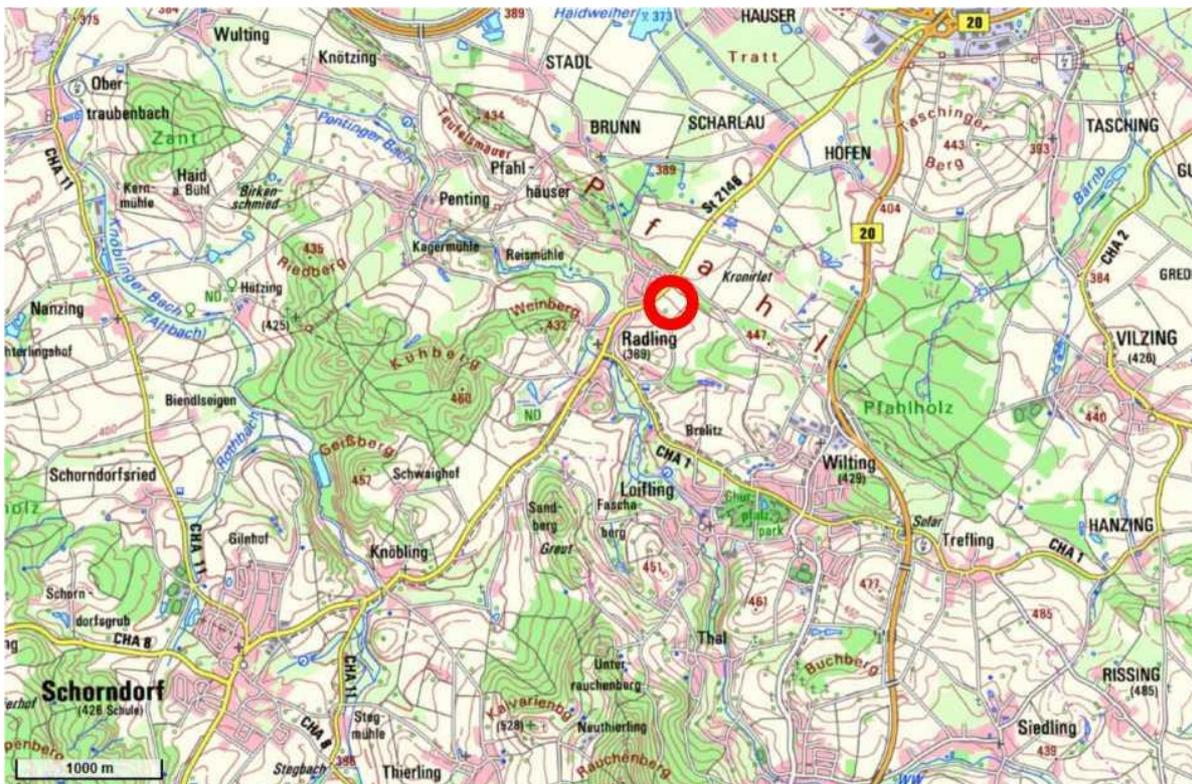


Abb.: TK 100 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorndorf ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

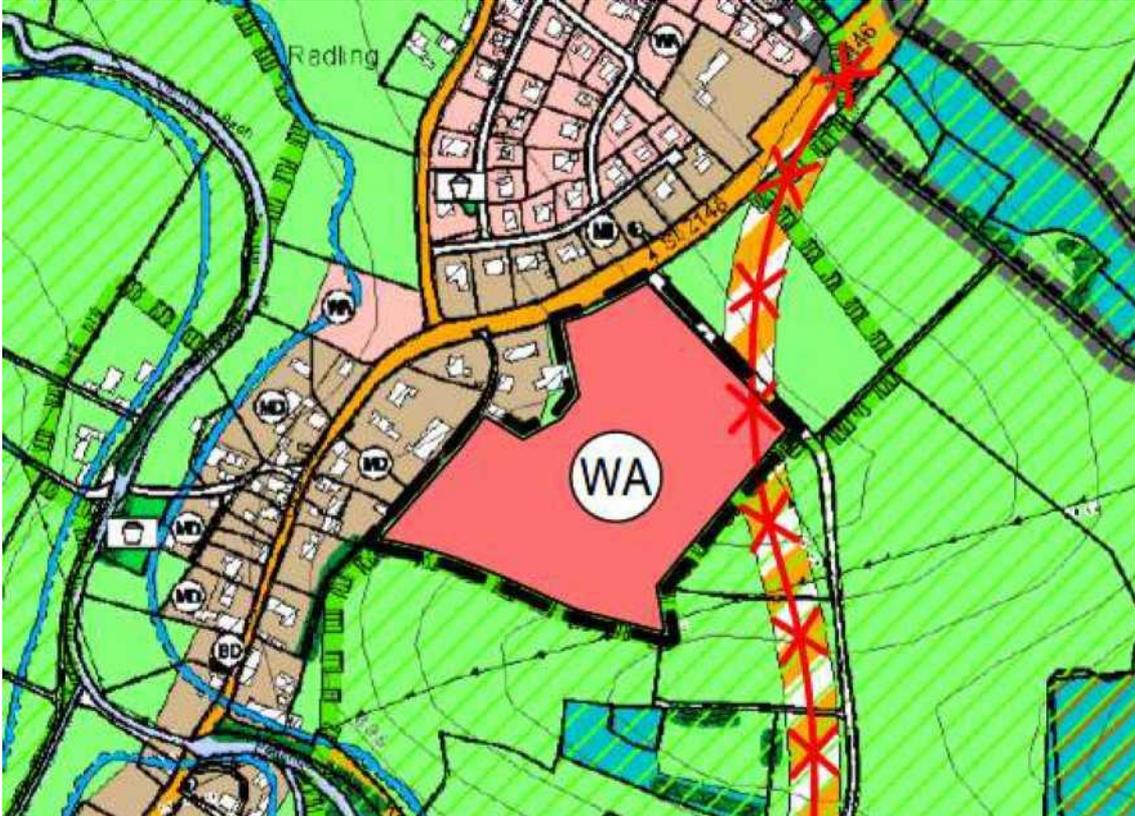
Diese Darstellung gelangte am 21.09.2018 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel“ (im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als Berichtigung in den Flächennutzungsplan.

Im Westen und Südwesten grenzt der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ Radling mit

seinen dörflich geprägten Siedlungsflächen an, dessen Grenzen durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 20.12.1978, zuletzt geändert am 30.06.1988, festgelegt ist.

Im Norden setzt sich das Baugebiet „Radling I“ vom 02.10.1985 mit Misch- und Wohnbauflächen fort. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden der Änderungsfläche verläuft eine oberirdische Stromfreileitung. In Richtung Osten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579 „Oberer Bayerischer Wald“ an.



Lage der Änderungsflächen (schwarz umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“, Nr. 6102-05-2, 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 Änderungsflächen umfassen denselben Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung“, der am 29.04.2020 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).

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Innenentwicklung innerhalb des Baugebietes „Radling - Auf dem Sattel“. Somit wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf. Der geforderte Höchstwert wird mit knapp 13.000 m² deutlich unterschritten.

Bei der Bestimmung der Festsetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen nur diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Es geht um die Abgrenzung bei Aufstellung des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, dh der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, sind nicht erkennbar. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Bereich der beiden noch unbebauten Bauparzellen Nrn. 1 und 18, wie in Ziffer Nr. 1 beschrieben.

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

Auf eine tiefere 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 Gebäude und Wohnungen je Gebäude
- Erhöhung der Grundflächenzahl
- Änderung der Abstandsflächen
- Änderung der Einfriedungen
- Änderung der Höhenangleichung (Abstand zu öffentlichen Flächen)
- Umgang mit Niederschlagswasser