

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Roding – Brantl-Areal Nr. 6102-100/0

zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

durch Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** und eines **Mischgebietes (MI)**

nach §§ 4 und 6 BauNVO

nebst Begründung mit den Anlagen

- Nr. 1 – Verschattungsstudie, HIW, Bogen vom 02.03.2023
- Nr. 2 – 3-D-Darstellung der geplanten Bebauung, HIW, Bogen vom 03.04.2023
- Nr. 3 – Ansichten und Schnitt der bestehenden und geplanten Bebauung:
Südwest-Ansicht entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“, Südost-Ansicht entlang der „Regensburger Straße“, Ostansicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nrn. 198 und 541/4 und Längsschnitt durch WG 1 und W 2, Bauer Architektur & Wohnbau GmbH & Co. KG, Konzell vom 27.06.2024
- Nr. 4 – Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 05.02.2023
- Nr. 5 – Stellungnahme Verkehr Lilienhöhe, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 15.09.2023

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
unter Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich

Neuer Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 den oben genannten Bebauungsplan Nr. 6102-100/0 in der Fassung des 2. Entwurfes vom 27.06.2024 zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Gemarkung Roding wurde wie folgt festgelegt (rote Fläche):



Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Leerstände bzw. mittlerweile „Brachflächen“ einer städtebaulichen Neubebauung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen dazu die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Neubebauung zur Nachverdichtung, Innenentwicklung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraumbedarf geschaffen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es außerdem durch eine hochwertige, innovative und städtebaulich ansprechende Gestaltung und Bauweise die Altstadt in markanter und reizvoller Lage im Herzen der Stadt durch ein anspruchsvolles Wohnungsangebot für verschiedenste Lebensaltersstufen und Bedürfnisse sowie Schaffung von Büro- und Geschäftsräumen wiederzubeleben und aufzuwerten sowie für Jung und Alt noch attraktiver zu machen.

Gebietsart

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan weicht zum größten Teil von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet vollständig als Mischgebiet (MI) darstellt. Für die geplante künftige Wohnnutzung ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass eine Teilfläche in ein WA umgewandelt wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Verzicht auf Umweltprüfung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Bebauungsplan setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem erfüllt der Bebauungsplan die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden, örtlichen Wohnbedarfs.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Weiter bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Grundstücke im Geltungsbereich waren vorher bereits bebaut und fast zu 100 % versiegelt und stellen daher keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Somit sind auch durch die Neubebauung keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen mehr zu erwarten, im Gegenteil, es entstehen neue Grün- und Freiflächen.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Planung

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 ist das Büro Bauer Architektur & Wohnbau GmbH & Co. KG, Konzell in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Roding beauftragt.

Für die Ausarbeitung der oben genannten Anlagen Nrn. 1 – 5 sind die dort genannten Fachbüros beauftragt.

Das Bauleitplanverfahren führt die Stadt Roding durch.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vom Planungsbüro ausgearbeitete 2. Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2024 und den Anlagen 1 bis 5 in der jeweils angegebenen Fassung wird im Rahmen der

Erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4a Abs. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024

im Internet unter folgender Adresse

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/>

und

auf der Homepage der Stadt Roding unter:

www.rodning.de – Bürgerservice und Politik – Bürgerservice – Öffentliche Auslegungen veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Entwurf mit Begründung und Anlagen gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rathaus der Stadt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding, - Stadtbauamt, 2. Obergeschoss - Anschlagtafel im Flur - während der allgemeinen Dienststunden (siehe unten) für jedermann öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Auf Wunsch werden dabei im Stadtbauamt, Zimmer 2.02, Herr Demel, Telefonnr. 09461/9418-936 die Ziele, Inhalte, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung anhand des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2024 und den Anlagen 1 bis 5 dargelegt; gleichzeitig ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Außerdem wird folgende nach Einschätzung der Stadt Roding wesentliche umweltbezogene Stellungnahme mit ausgelegt:

- Landratsamt Cham, Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege vom 22.05.2023

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse philipp.demel@rodning.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden können und
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.rodning.de/datenschutz.

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

1. *Veröffentlichung im Internet*
2. *Anschlag an den Amtstafeln
angeschlagen am: 04.07.2024
abzunehmen am: 10.08.2024
tatsächlich abgenommen am:*

STADT RODING
Roding, 03.07.2024



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

Roding //.....//
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten

Allgemeine Dienststunden:

Mo., Di., Do.: 7:30 - 12:00 Uhr/ Mi., Fr.: 7:30 - 12:30 Uhr/ Mo., Di.: 13:00 - 16:00 Uhr/ Do.: 13:00 - 18:00 Uhr