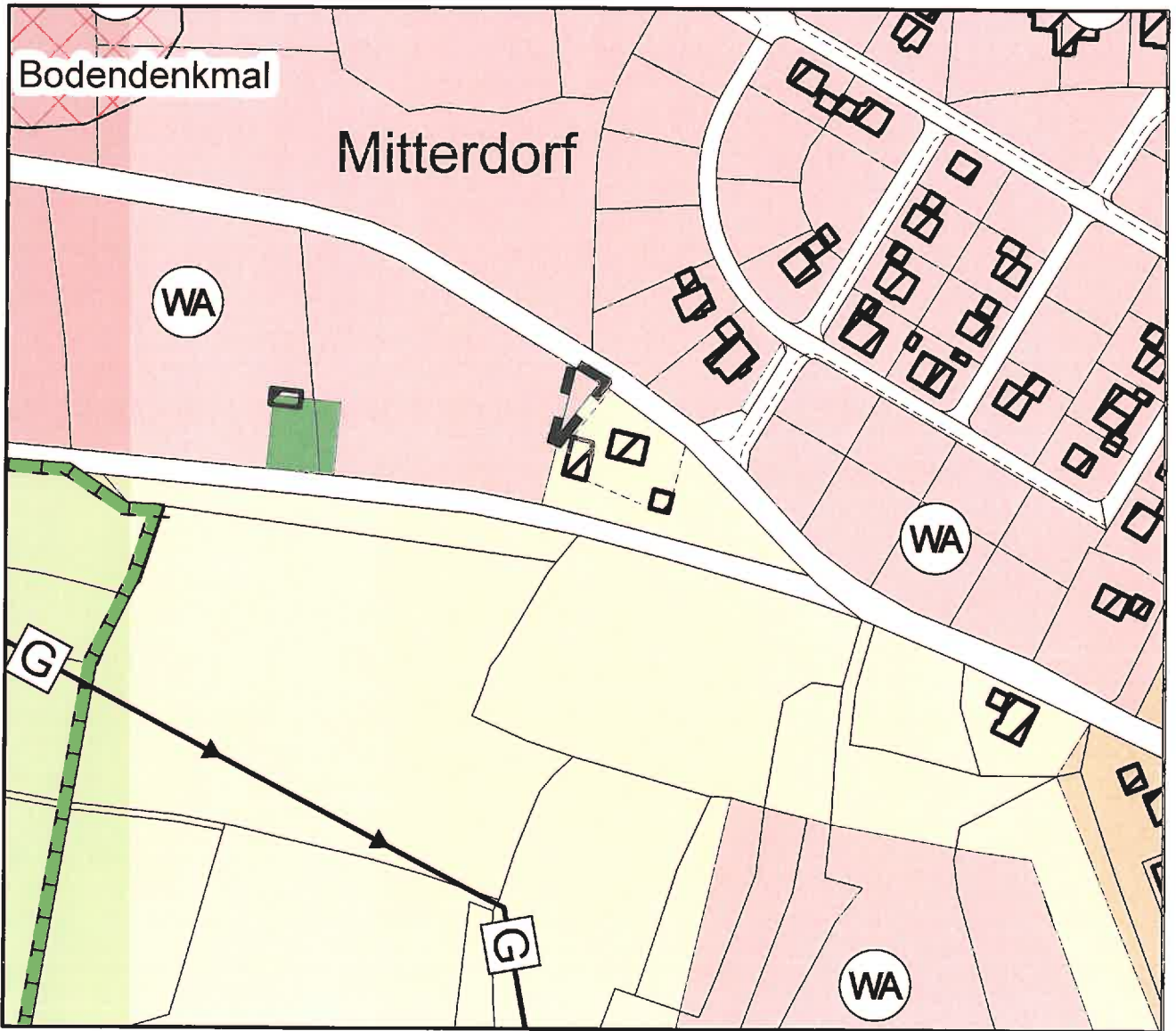


AUSSCHNITT M. 1 : 2500
ZUR 12. BERICHTIGUNG DES
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BERICHTIGUNGSBEREICH

 landwirtschaftliche Flächen

 Allgemeine Wohngebiete

 Grünflächen

 Landschaftsschutzgebiet

 Abgrenzung des Berichtungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte
Flächennutzungsplan unberührt.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/0
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes

6102-86/1

MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/1

SATZUNGS- FERTIGUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

B. Nr. 23.04.15. I
Bestandkraft: 18.08.2021
S. 50

in der Fassung
vom 29.07.2021

FN 23 I 00 13

1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 27.05.2021 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MITTERDORF - SÜDHANG durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 gem. §§ 2 Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Stadtrat am 27.05.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/1 i. d. Fassung vom 27.05.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 20.07.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 08.06.2021 am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG Roding, 13.08.2021

Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 29.07.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Riedl

Riedl, Erste Bürgermeisterin



5. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 18.08.2021

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 16.08.2021 am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-86/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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.

Riedl

Riedl, Erste Bürgermeisterin

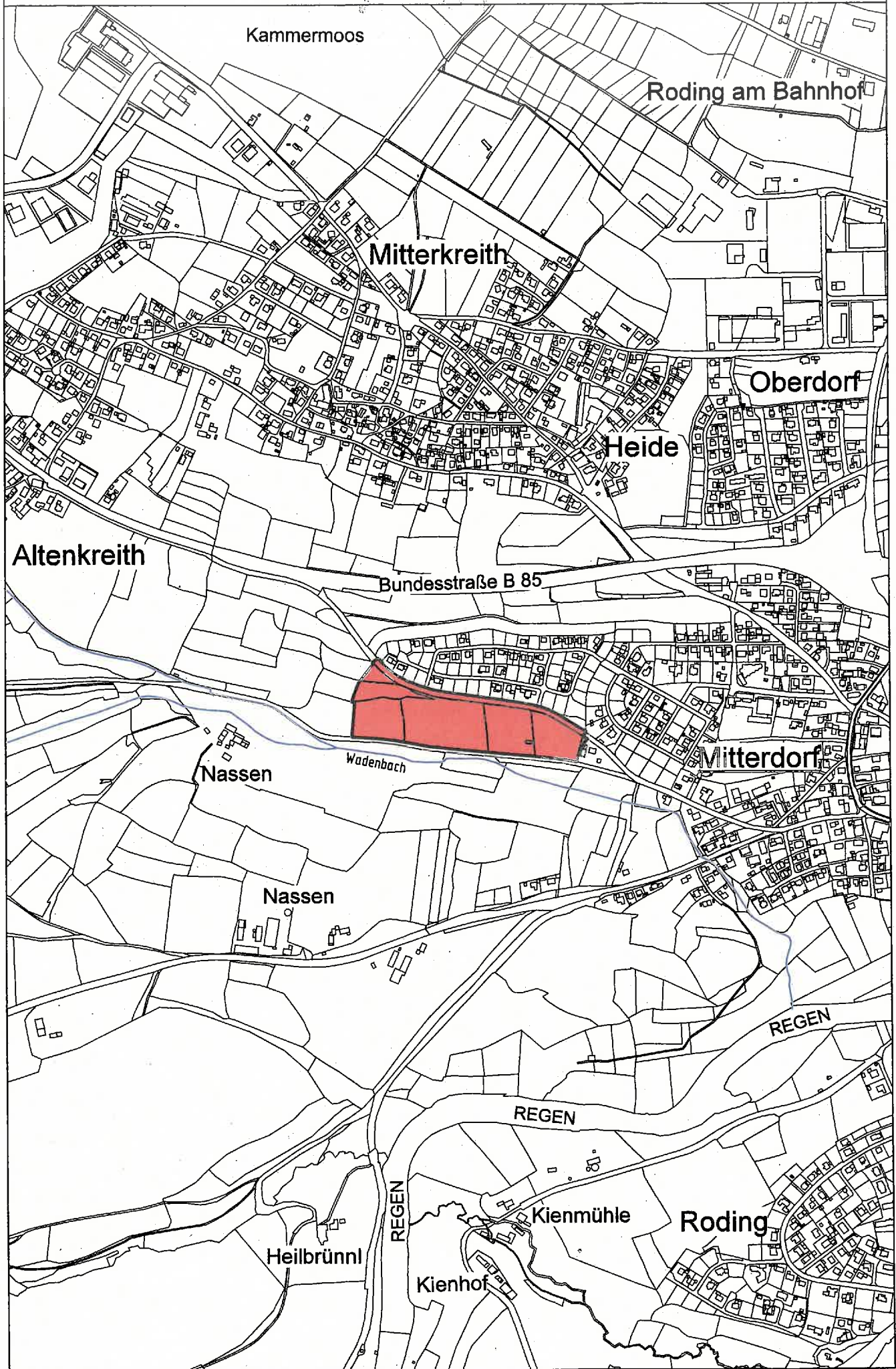


6. PLANUNG

Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding

Entwurf: 27.05.2021
Satzungsfertigung: 29.07.2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 10 000





STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



B. Nr. 23.04.15.I
Bestandkraft: 18.08.2021

§ 50



F Nr. 23.I. 00.13

B E G R Ü N D U N G

zum

1. B E B A U U N G S P L A N - Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T MITTERDORF - SÜDHANG Nr. 6102-86/1

mit grünordnerischen Festsetzungen

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 29.07.2021

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. VERFAHRENSWAHL	3
3. INHALT DER ÄNDERUNG	3
4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
5.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN.....	5
5.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....	5
7. FLÄCHENBILANZ	6
7.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	6
7.2. FLÄCHENNUTZUNG	6
7.3. FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN.....	6
8. VERFAHRENSABLAUF	7
9. PLANUNG	7

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Aufgrund der starken Geländeneigung ist der Planungswille der Stadt Roding nicht umsetzbar: Der Bau von Grenzgaragen auf den südlichen Parzellen ist mit den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6102-86/0 nicht möglich. Auch bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. zwei) können die geplanten und gewünschten Baukörper nicht realisiert werden, da bereits das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss darstellt. Straßenseitig könnte somit nur mehr ein weiteres Geschoss geschaffen werden. Dies war nicht die Planungsabsicht der Stadt Roding. Deshalb sollen im Bereich der südlichen Parzellen Nrn. 1 – 16 sowie der beiden westlichen Parzellen Nrn. 17 und 18 bis zu drei Vollgeschosse zugelassen sowie angepasste Wand- und Firsthöhen für die Hauptgebäude und Garagen festgelegt werden.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 27.05.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterdorf – Südhang Nr. 6102-86/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1 beschlossen.

2. VERFAHRENSWAHL

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

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland):

37.890 m²

x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):

0,4

= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:

15.156 m²

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Neustrukturierung der Festsetzungen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Garagen) wurde nun richtigerweise den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nicht mehr der Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. der Bauweise zugeordnet; siehe Ziff. 1.1.5 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wurden ebenfalls separiert und konkretisiert, z. B. Standort und notwendige Anzahl der Stellplätze; siehe Ziff. 1.3 und 1.4 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

3.2

Statt bisher zwei wurden nun drei Bereiche

WA 1 – Parzellen 22, 39 und 50

WA 2 – Parzellen 19 - 21 und 23 - 38

WA 3 – Parzellen 1 – 18

mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgelegt bzw. abgegrenzt.

3.3

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies ist nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

3.4

Festsetzung von drei Vollgeschossen sowie einer Wandhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von 13,50 m für die Hauptgebäude im Bereich des WA 3.

Die zulässige Wandhöhe für (Grenz-) Garagen im Bereich des WA 1 wurde von 4,50 m auf 5,00 m erhöht. Im Bereich WA 3 gilt eine entsprechende Wandhöhe von 6,60 m. Garagen können damit ohne Abstandsflächenübernahme auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Hierbei handelt es sich um eine abweichende Regelung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich. Zur Klarstellung wurde dazu unter Ziff. 1.2 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.

3.5

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wurde von bisher 1,20 m auf 1,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wurde nun auch konkretisiert: Oberkante fertiges Gelände.

3.6

Die Parzellierung der Parzellen 1 – 3 wird wie folgt geändert:

Die Parzelle 1 wird Richtung Südosten auf die bestehende Hofstelle Flur-Nr. 210 erweitert. Dies bedeutet eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 124 m².

Die verkleinerte Parzelle 2, welche künftig nicht mehr an der Erschließungsstraße anliegt, erhält eine Zufahrt mit max. 6 m Breite über die südlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße. Die entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde unter Ziff. 2 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes aufgenommen.

Die Parzelle 3 wird Richtung Osten, zu den Parzellen 1 und 2 hin, vergrößert.

3.7

Ein als „abzubrechendes Nebengebäude“ bezeichnetes Gebäude ist in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt, da es bereits abgerissen wurde. Das zugehörige Planzeichen unter Ziff. 3.1 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes wurde ebenfalls entfernt.

Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbereich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-86/1.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der die bestehende Hofstelle Flur-Nr. 210 noch als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches bei Parzelle 1 auf dieses Grundstück ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass die landwirtschaftliche Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der übrige Geltungsbereich ist bereits aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/14 entwickelt. Dieses ist am 28.05.2020 wirksam geworden. Die Art der baulichen Nutzung (WA) wird demgegenüber nicht verändert.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Westen und im Süden des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

Etwa 200 m westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Mastschweinehaltung, ca. 400 m südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem großen Milchviehstall. Im Geltungsbereich können daher Geruchseindrücke wahrnehmbar sein, die durch diese umliegenden Tierhaltungsbetriebe verursacht werden.

5.2. Immissionsschutz

Aufgrund der umliegenden Tierhaltungsbetriebe wurde im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-86/0 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Zusammenfassendes Ergebnis aus dem Gutachten:

Der nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete einschlägige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden kann eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsmissionen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Mastschweinehaltung wird durch die Ausweisung des Wohngebietes auch nicht über das zulässige Maß in seiner Entwicklungsmöglichkeit beschränkt.

Für die Rinderhaltung ergeben sich keine nennenswerten Einschränkungen. Die erforderlichen Mindestabstände werden sehr deutlich unterschritten, sodass für den Betrieb noch ein nahezu uneingeschränktes Entwicklungspotential besteht.

Ergänzende Stellungnahme des Gutachters:

Wenn eine moderate und verhältnismäßige Sanierung der Lüftungstechnischen Anlagen in vertretbarem finanziellen Umfang erfolgt, wird das Entwicklungspotential des Mastschweinebetriebs deutlich erhöht und der Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt.

6. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest (siehe auch 2. Verfahrenswahl). Außerdem erfüllt das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt die Belange nach § 1 BauGB. Es dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum.

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 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB ist damit möglich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Außerdem wurde der notwendige Ausgleich bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 6102-86/0 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht. Das Plangebiet wird derzeit bereits erschlossen. Da der Geltungsbereich durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch nur im Bereich der Parzelle 1 in eine bestehende Hofstelle hinein geringfügig erweitert und keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird daher ebenfalls gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein immissionsschutztechnisches Gutachten wurden bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-86/0 durchgeführt bzw. erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsimmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind.

7. FLÄCHENBILANZ

7.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt $49.482 \text{ m}^2 = 4,9482 \text{ ha}$.

7.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	37.890 m ²	76,57 %
Neue Erschließungsstraße	9.732 m ²	19,72 %
Öffentliche Grünflächen	1.860 m ²	3,77 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	49.482 m²	100,00 %

7.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 1	778 m ²	Parzelle 18	668 m ²	Parzelle 35	670 m ²
Parzelle 2	672 m ²	Parzelle 19	705 m ²	Parzelle 36	690 m ²
Parzelle 3	856 m ²	Parzelle 20	650 m ²	Parzelle 37	668 m ²
Parzelle 4	679 m ²	Parzelle 21	593 m ²	Parzelle 38	837 m ²
Parzelle 5	678 m ²	Parzelle 22	632 m ²	Parzelle 39	742 m ²
Parzelle 6	724 m ²	Parzelle 23	670 m ²	Parzelle 40	704 m ²
Parzelle 7	728 m ²	Parzelle 24	782 m ²	Parzelle 41	763 m ²

Parzelle 8	724 m ²	Parzelle 25	797 m ²	Parzelle 42	770 m ²
Parzelle 9	725 m ²	Parzelle 26	1.029 m ²	Parzelle 43	752 m ²
Parzelle 10	721 m ²	Parzelle 27	765 m ²	Parzelle 44	750 m ²
Parzelle 11	748 m ²	Parzelle 28	790 m ²	Parzelle 45	780 m ²
Parzelle 12	743 m ²	Parzelle 29	790 m ²	Parzelle 46	800 m ²
Parzelle 13	743 m ²	Parzelle 30	770 m ²	Parzelle 47	857 m ²
Parzelle 14	744 m ²	Parzelle 31	760 m ²	Parzelle 48	865 m ²
Parzelle 15	744 m ²	Parzelle 32	760 m ²	Parzelle 49	963 m ²
Parzelle 16	744 m ²	Parzelle 33	760 m ²	Parzelle 50	1.112 m ²
Parzelle 17	730 m ²	Parzelle 34	765 m ²		

8. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 5, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 20.07.2021 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

9. PLANUNG

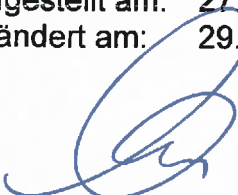
Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Tel. 09461/9422-0

aufgestellt am: 27.05.2021
geändert am: 29.07.2021


- Entwurf
- Satzungsfertigung

STADT RODING
Roding, 13.08.2021



Krischan Maier
Ingenieurbüro Maier




Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin