

Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
STRAHLFELD - AN DER SCHREINERHÄNGE Nr. 610-10-33/1  
durch Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes

6102-33/2

**STRAHLFELD - AN DER SCHREINERHÄNGE Nr. 6102-33/2**

**SATZUNGS-  
FERTIGUNG**

S T A D T  
L A N D K R E I S  
R E G . - B E Z I R K

R O D I N G  
C H A M  
O B E R P F A L Z

in der Fassung  
vom 19.05.2022

**1. ÄNDERUNGS-  
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 24.06.2021 die 2. Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes STRAHLFELD - AN DER SCHREINERHÄNGE durch die Aufstellung des 2. Änderungsdeckblattes Nr. 6102-33/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 4, 13b sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.12.2021 am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG**  
nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 24.02.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-33/2 in der Fassung vom 24.02.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 13.05.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 04.04.2022 am 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

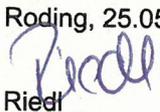
**3. BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG**  
nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der vom Stadtrat am 24.02.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-33/2 i. d. Fassung vom 24.02.2022 mit E-Mail vom 05.04.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 13.05.2022 zur Äußerung gegeben.

**4. SATZUNGS-  
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-33/2 mit Begründung in der Fassung der Satzungs-fertigung vom 19.05.2022 als Satzung beschlossen.

**5. AUSFERTIGUNG**  
Roding, 25.05.2022

  
Riedl  
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 6102-33/2 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 19.05.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

**6. INKRAFTTRETEN**  
STADT RODING  
Roding, 31.05.2022

  
Riedl  
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-33/2 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. 6102-33/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-33/2 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.

**7. PLANUNG**

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Entwurf: 24.02.2022  
Satzungsfertigung: 19.05.2022

  
J. A. Weixel



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## B E G R Ü N D U N G

zum

### 2. 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 S T R A H L F E L D - A N D E R S C H R E I N E R H Ä N G E

Nr. 6102-33/2

mit grünordnerischen Festsetzungen

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 19.05.2022

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHRENSWAHL .....</b>	<b>3</b>
<b>3. INHALT DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>4</b>
5.1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	4
5.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN .....	4
<b>6. ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....</b>	<b>5</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>6</b>
8.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	6
8.2. FLÄCHENNUTZUNG .....	6
<b>9. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>6</b>
<b>10. PLANUNG.....</b>	<b>6</b>

**ANLAGEN:**

**ANLAGE 1**

**PLANAUSSCHNITT ZUR 15. BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35**

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für eine junge Familie aus dem Ort soll die Möglichkeit zum Bau eines Wohnhauses geschaffen werden. Hierfür ist die Entwicklung einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche erforderlich, die sich aber im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten befindet. Denn sowohl im Südosten als auch im Nordosten schließen sich bebauten Grundstücke an. Die überbaubare Grundstücksfläche geht dabei auch nicht über den bereits bebauten Bereich hinaus.

Durch die Einbeziehung der Teilfläche erfolgt somit eine Abrundung der bestehenden Bebauung und des Baugebiets. Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle Ordnung zur Wohnbauentwicklung hergestellt und gesichert. Dabei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 24.06.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 4, 13b sowie 30 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Strahlfeld – An der Schreinerhänge Nr. 610-10-33/0 inkl. dem 1. Änderungsdeckblatt Nr. 610-10-33/1 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-33/2 beschlossen.

## 2. VERFAHRENSWAHL

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 i. V. m. 13b BauGB werden erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet und das Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strahlfeld anschließt sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festsetzt:

Gesamtfläche der Bauparzelle einschließlich	
der privaten Grünfläche (Nettobauland):	2.114 m <sup>2</sup>
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,4</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	846 m <sup>2</sup>

## 3. INHALT DER ÄNDERUNG

### 3.1

Im Plangebiet soll die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses zugelassen werden.

Aus diesem Grunde wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und zur Wahrung der Gebietsverträglichkeit, sowie zum Schutz der Nachbarschaft und vorhandenen Wohnbebauung im Südosten und Nordosten werden jedoch die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Dies ist aus den soeben genannten besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere der Reduzierung der Immissionsbelastung des Plangebiets und der Nachbarbebauung, gerechtfertigt.

### 3.2

Im Südwesten wird ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot für eine Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung analog des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt.

### 3.3

Aufgrund des geplanten Bauvorhabens fällt die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Laubbäume weg. Die Bepflanzung wurde bisher nicht durchgeführt.

Als Ersatz wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ebenfalls ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot für eine Laubbaum- und Laubstrauchhecke analog zur südwestlichen privaten Grünfläche festgesetzt, welche damit ebenfalls zur Ortsrandeingrünung dient.

Die Umsetzung der beiden privaten Grünflächen (Ziff. 3.2 und 3.3) wird per notarieller Dienstbarkeit dinglich gesichert.

### 3.4

Im Nordosten setzt die Stadt Roding eine öffentliche Verkehrsfläche für ggf. spätere Erweiterungen in entsprechender Breite fest.

Mit Inkrafttreten des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-  
reich nur noch die Festsetzungen des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-  
33/2.

## **4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Das 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht zum Teil von den Darstellungen des wirk-  
samen Flächennutzungsplanes ab, der den Großteil des Grundstückes noch als landwirt-  
schaftliche Fläche darstellt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist  
der Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass die landwirtschaftliche Fläche in  
ein WA geändert wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt dennoch  
aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die ge-  
ordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungs-  
plan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Planaus-  
schnitt zur 15. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser  
Begründung verwiesen.

## **5. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **5.1. Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet lag vormals fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer  
Wald“.

Die Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde am 30.06.2021  
beim Kreistag beantragt. Die Zustimmung zur Herausnahme durch den Kreistag erfolgte in  
dessen Sitzung am 19.11.2021. Mit der Bekanntmachung der 20. Änderungsverordnung vom  
24.11.2021 im Regierungsamtsblatt am 17.01.2022 ist die Herausnahme in Kraft getreten.

### **5.2. Landwirtschaftliche Emissionen**

Im Südwesten, Nordwesten und Nordosten des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich  
genutzte Flächen an. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeit-  
weise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Ortsstraße „Anselmweg“, die in Form eines Wendehammers unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.

Die Wasserversorgung im „Anselmweg“ ist derzeit über eine bestehende Leitung PVC DN 100 (Baujahr 2000) gesichert, die Abwasserentsorgung über einen Mischwasserkanal PVC DN 250.

Zur Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist die Verlegung einer Kanalanschlussleitung PP DN 150 im Anschluss an den Bestand auf einer Länge von ca. 26 m einschließlich zwei Schächten notwendig.

Der Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsleitung erfolgt über eine neu zu bauende Anschlussleitung PEX da40 (Länge ca. 15 m). Beide Anschlussleitungen können auf öffentlichem Grund verlegt werden.

Die Trassenführung und Durchführung der Anschlussleitungen für Wasser und Kanal haben in Absprache mit den Städtischen Betrieben Roding (SBR) zu erfolgen.

Die tatsächlichen Herstellungskosten sind durch den Bauherrn zu tragen.

## **7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATUR- SCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH**

Das 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend §§ 13a Abs. 1 Satz 2 i. V. m. 13b BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> fest. Außerdem wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet sowie an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen (siehe auch Ziff. 2. – Verfahrenswahl – dieser Begründung).

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 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a Abs. 1 Satz 2 i. V. m. 13b 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.

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. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, gleichzeitig aber auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Außerdem wird für die wegfallende öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Laubbäume im Nordwesten des Baugrundstückes eine private Grünfläche festgesetzt. Die Baufläche wird damit im Nordwesten und Südwesten durch private Eingrünungen eingefasst und fügt sich daher auch in das Landschaftsbild ein. Die Umsetzung der privaten Grünflächen wird durch eine notarielle Dienstbarkeit dinglich gesichert.

## 8. FLÄCHENBILANZ

### 8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 2.781 m<sup>2</sup> = 0,2781 ha.

### 8.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzelle einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	2.114 m <sup>2</sup>	76,0 %
Wendeanlage inkl. Freihaltezone	258 m <sup>2</sup>	9,3 %
Öffentlicher Feld- und Waldweg	409 m <sup>2</sup>	14,7 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>2.781 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 6, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

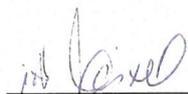
## 10. PLANUNG

Stadt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 24.02.2022 - Entwurf  
geändert am: 19.05.2022 - Satzungsfertigung

STADT RODING  
Roding, 25.05.2022

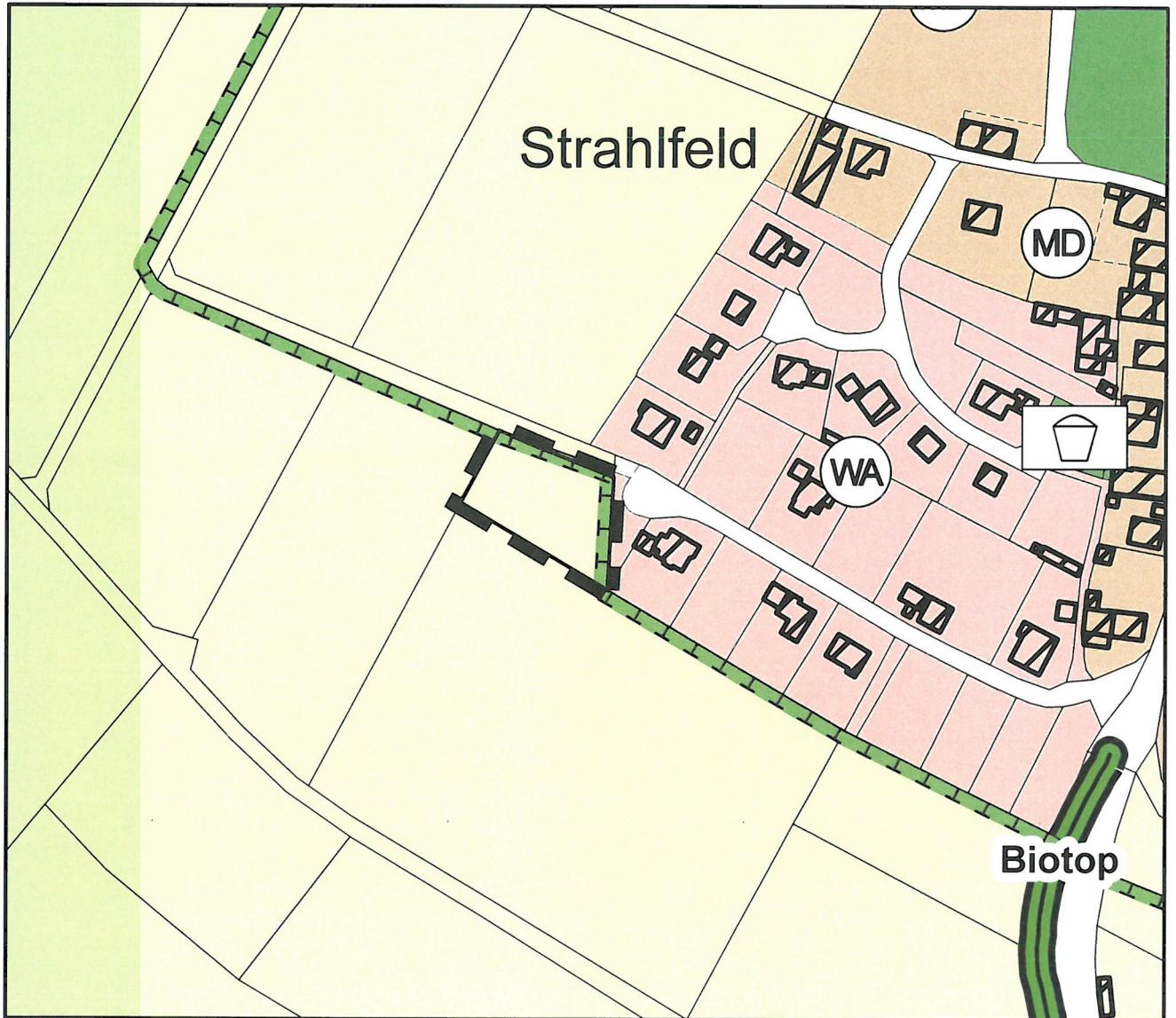


Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

AUSSCHNITT M. 1 : 2500  
AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

 landwirtschaftliche Flächen

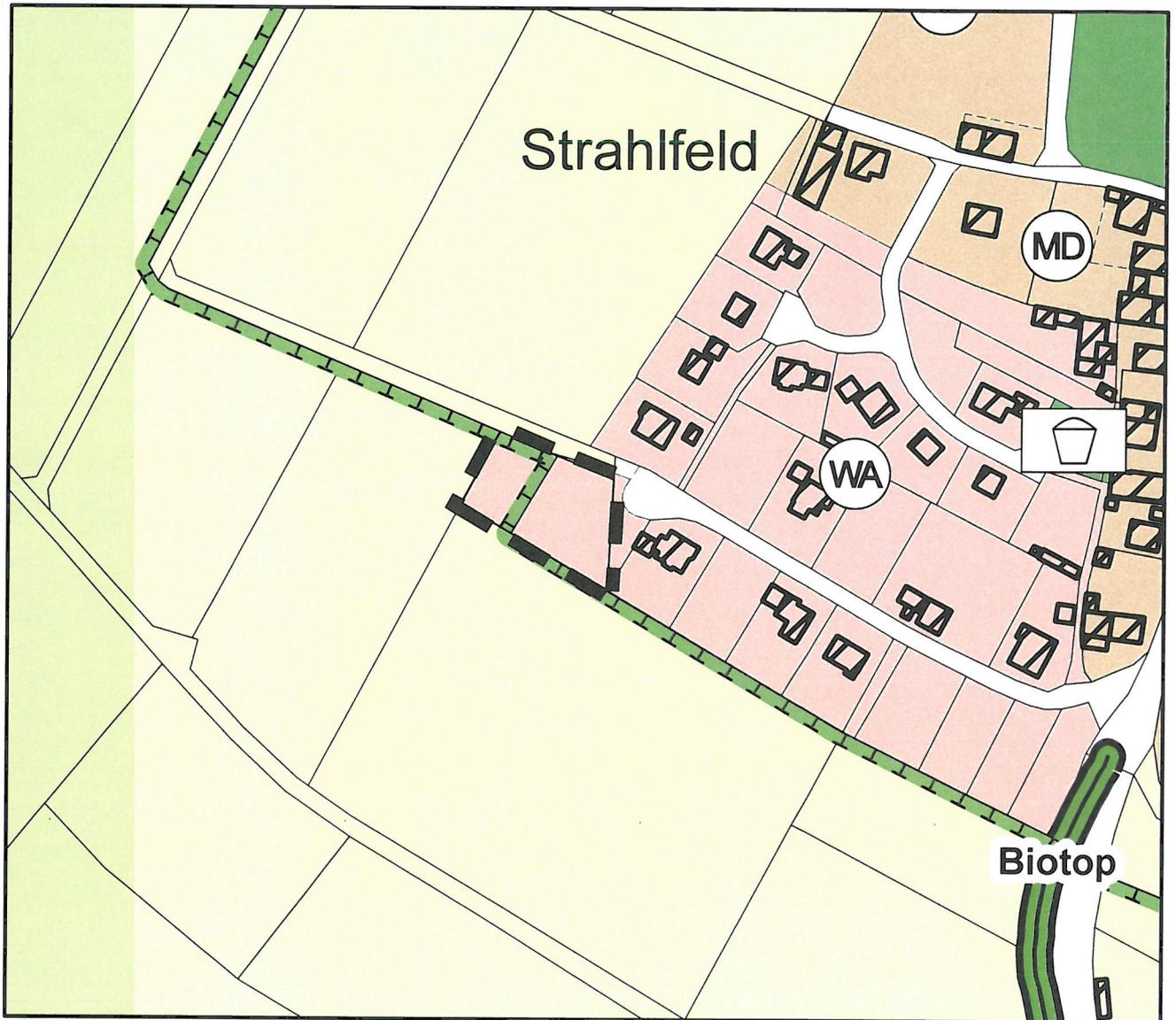
 Allgemeine Wohngebiete

 Dorfgebiete

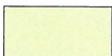
 Landschaftsschutzgebiet

 Abgrenzung des Berichtigungsbereichs

AUSSCHNITT M. 1 : 2500  
ZUR 15. BERICHTIGUNG DES  
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BERICHTIGUNGSBEREICH

 landwirtschaftliche Flächen

 Allgemeine Wohngebiete

 Dorfgebiete

 Landschaftsschutzgebiet

 Abgrenzung des Berichtigungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte  
Flächennutzungsplan unberührt.